



Landesrechnungshof
Niederösterreich

Baurechtsaktion des Landes NÖ

Bericht 5 | 2020

Impressum:
Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:
Landesrechnungshof Niederösterreich
A-3109 St. Pölten, Wienerstraße 54

Redaktion:
Landesrechnungshof Niederösterreich

Bildnachweis:
Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3
Foto Deckblatt: Rohbau
Foto Rückseite: Wiesengrundstück

Druck:
Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung LAD3, Amtsdruckerei

Herausgegeben:
St. Pölten, im Mai 2020



Europäisches Qualitätszertifikat
Der CAF (Common Assessment Framework) ist das für den öffentlichen Sektor entwickelte
Qualitätsbewertungs- und Qualitätsmanagementsystem der Europäischen Union.



Im nebenstehenden QR-Code ist der Link zur Website des Landesrechnungshofs Niederösterreich eingebettet. Um die Adresse auszulesen, benötigen Sie ein Programm (App) für Ihr Mobiltelefon. Nachdem Sie es installiert haben, fotografieren Sie den Code. Das Programm übersetzt die URL und führt Sie auf unsere Website.



Landesrechnungshof
Niederösterreich

Baurechtsaktion des Landes NÖ

Bericht 5 | 2020

Baurechtsaktion des Landes NÖ

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	I
1. Prüfungsgegenstand	1
2. Gebarungsumfang	2
3. Zuständigkeiten	4
4. Rechtliche Grundlagen	6
5. Strategische Grundlagen	10
6. Förderungsrichtlinien 2004 und 2017	14
7. Entwicklung der Baurechtsaktion	20
8. Abwicklung der Baurechtsaktion	21
9. Personalaufwand	27
10. Großgrundflächen	28
11. Verrechnung	28
12. Elektronische Datenverarbeitung	36
13. Tabellenverzeichnis	39

Baurechtsaktion des Landes NÖ

Zusammenfassung

Die Baurechtsaktion unterstützte vor allem Jungfamilien bei der Errichtung eines Eigenheims durch die Bereitstellung von Baugründen, insbesondere in Abwanderungsgemeinden.

Das Land NÖ kaufte dabei die Baugründe und räumte den Baurechtswerbern daran ein Baurecht und ein Kaufrecht (Ankaufsoption) ein. Dafür gab das Land im Jahr 2018 rund 1,53 Millionen Euro aus.

Die Baurechtsinhaber zahlten dafür einen wertgesicherten Bauzins und konnten das Grundstück zu den niedrig verzinsten Anschaffungskosten erwerben. Die Baurechtsaktion sollte der Landflucht entgegenwirken. Ihre Voraussetzungen und Ziele deckten sich teilweise mit denen der Wohnungsförderung.

Weniger Ausgaben, mehr Einnahmen und überhöhte Rücklagen

Mit 10. Dezember 2019 bestanden 2.220 aufrechte Baurechtsverträge.

In den Jahren 2006 bis 2014 kaufte das Land NÖ jährlich durchschnittlich 83 Baugründe, schloss 98 Baurechtsverträge ab und verkaufte 24 Baurechtsgründe an die Baurechtsinhaber.

Im Zeitraum 2015 bis 2018 fiel die durchschnittliche Anzahl der Grundkäufe auf 29 pro Jahr und die durchschnittliche Anzahl der abgeschlossenen Baurechtsverträge sank auf 30 pro Jahr. Die Anzahl der Grundverkäufe an Baurechtsinhaber (Ankaufsoption) erhöhte sich auf durchschnittlich 44 pro Jahr.

Anfang 2020 betrug die Rücklage 14 Millionen Euro und damit das Vierzehnfache der Ausgaben des Jahres 2019, was unwirtschaftlich war.

Baurechtsaktion aus den Rückflüssen finanzieren

Den jährlichen Gesamtausgaben von durchschnittlich 1,36 Millionen Euro vor allem für Grundkäufe standen im Zeitraum 2015 bis 2018 Gesamteinnahmen von durchschnittlich 2,83 Millionen Euro aus Bauzinsen und aus Verkaufserlösen (Ankaufsoption) gegenüber. Die zweckgebundenen Einnahmen aus der Baurechtsaktion überstiegen seit dem Jahr 2010 die Ausgaben. Ende 2018 bestand eine Rücklage von 12,2 Millionen Euro.

Dennoch wurde die Baurechtsaktion nicht aus den Rückflüssen finanziert und die Rücklage nicht auf ein wirtschaftliches Maß (zweifacher Jahresbedarf) abgebaut. Mit der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 – VRV 2015 war die Rücklage für die Baurechtsaktion ab dem Rechnungsjahr 2020 in der Allgemeinen Haushaltsrücklage vorzuhalten.

Der Personalaufwand erhöhte sich aufgrund der zunehmenden Grundstücksverkäufe und des erhöhten Administrationsaufwands von 2015 bis 2018 um zwölf Prozent auf rund 155.000 Euro. Der Arbeitsumfang entsprach rund zwei Vollzeitkräften.

Wirksamkeit gegen Abwanderung

Die Baurechtsaktion umfasste vor allem Abwanderungsgemeinden und finanzschwache Gemeinden und ab 12. September 2017 alle NÖ Gemeinden. Ende 2018 entfielen 63 Prozent der 2.638 Baurechtsverträge auf die Bezirke Amstetten (522 Verträge), Melk (263 Verträge), Tulln (216 Verträge) und St. Pölten (667 Verträge). In den Bezirken Mödling, Waidhofen an der Thaya, Zwettl und dem Magistrat Waidhofen an der Ybbs bestanden keine Baurechtsverträge.

Die angehenden Baurechtsinhaber verpflichteten sich, innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten und dort ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Baurechtsaktion hinterfragen

Die Baurechtsaktion und die Wohnungsförderung verfolgten mehrere gemeinsame bzw. sich ergänzende Ziele. Dazu zählten vor allem die Unterstützung von Jungfamilien bei der Schaffung von Eigenheimen und die Förderung einer nachhaltigen, möglichst flächensparenden Raumplanung mit flächen- und wertmäßig bestimmten Grundstücken im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel. Zudem deckten sich die Voraussetzungen (Alter, Einkommen, Lagezuschläge) teilweise. Daher lag die Zusammenführung der Baurechtsaktion mit der Wohnungsförderung in einer Abteilung nahe.

Sonstige Feststellungen

Weitere Feststellungen betrafen die Anwendung und die Anpassung der Förderungsrichtlinien, den Verkauf der restlichen Bauparzellen aus dem Grunderwerb in den Jahren 1992 bis 2000 sowie die Aktualisierung und die Abstimmung von Inhalten in Datenbanken, auf Webseiten und in Förderungsrichtlinien.

Die Landesregierung sagte in ihrer Stellungnahme vom 14. April 2020 im Wesentlichen zu, die Empfehlungen umzusetzen und teilte bereits getroffene beziehungsweise geplante Maßnahmen mit. Der Landesrechnungshof nahm diese Mitteilung zur Kenntnis. Er bekräftigte jedoch, die Rücklage von 14 Millionen Euro – oder des Vierzehnfachen der jährlichen Ausgaben für die Baurechtsaktion von nur rund einer Million Euro im Jahr 2019 – auf ein wirtschaftliches und zweckmäßiges Ausmaß (zwei bis vier Millionen Euro) zurückzuführen, um den Landeshaushalt insbesondere bei der Finanzierung der coronabedingten Mehrausgaben zu entlasten.

1. Prüfungsgegenstand

Der Landesrechnungshof überprüfte die Gebarung in Bezug auf die „Baurechtsaktion des Landes Niederösterreich“, in der Folge kurz „Baurechtsaktion“ genannt. Im Rahmen der seit dem Jahr 1982 bestehenden Aktion kaufte das Land NÖ auf Antrag von Baurechtswerbern Baugründe und räumte den Antragstellenden daran ein Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses ein. Dafür hatte der Bauberechtigte jährlich einen Bauzins zu entrichten. Nach der Fertigstellung des Wohnhauses hatte der Baurechtswerber das Recht, das Grundstück zu den Anschaffungskosten – zuzüglich einer niedrigen Verzinsung – vom Eigentümer Land NÖ zu erwerben (Ankaufsoption).

Ziel der Überprüfung war, die Gebarung des Landes NÖ in Angelegenheiten der Baurechtsaktion auf Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie auf widmungsgemäße Verwendung der Fördermittel zu überprüfen und dazu allenfalls Vorschläge für Verbesserungen zu erarbeiten.

Der Landesrechnungshof konzentrierte sich dabei auf die Jahre 2015 bis 2018 sowie auf die Erreichung der angestrebten Wirkungen und Ziele der Förderungsaktion.

Der Prüfungszeitraum schloss – soweit für eine Gesamtsicht erforderlich – auch Daten aus früheren Jahren sowie Voranschlagsdaten der Rechnungsjahre 2019 sowie 2020 im Hinblick auf die Anwendung der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) ab dem Jahr 2020 ein.

1.1 Prüfungsmethode

Der Landesrechnungshof stützte sich bei seiner Überprüfung auf die Voranschläge und die Rechnungsabschlüsse sowie auf die elektronischen und sonstigen Unterlagen (Rechtsgrundlagen, Richtlinien, Förderungsakten). Er ging nach dem Leitfaden für die Prüfung von Förderungen vor und erstellte Auswertungen und Vergleiche. Dazu holte er ergänzende Auskünfte ein.

Aus den elektronischen Baurechtsakten der Jahre 2015 bis 2018 wurden Stichproben nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und vertieft überprüft. Die Stichproben deckten jeweils zehn Prozent der Förderungsanträge, der Baurechtsverträge, der Grundankäufe und Grundverkäufe (Ankaufsoptionen) eines Jahres im geprüften Zeitraum ab.

Der Bericht wurde grundsätzlich in einer geschlechtergerechten Sprache verfasst. Einzelne personenbezogene Bezeichnungen, die nur in einer Geschlechtsform verwendet wurden, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Lesbarkeit zu verbessern, umfassen alle Personen unabhängig von einem Geschlecht gleichermaßen.

2. Gebarungsumfang

Die Baurechtsaktion wies im Jahr 2018 folgende Ausgaben und Einnahmen (Rechnungsabschluss für das Jahr 2018) sowie folgende Kenndaten auf:

Tabelle 1: Kenndaten der Baurechtsaktion im Jahr 2018

Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Euro	1.860.143,00
Einnahmen aus Baurechtszins in Euro	1.023.012,00
Ausgaben für Grundstücksankäufe in Euro	1.528.058,00
Anzahl der bis Ende 2018 insgesamt abgeschlossenen Baurechtsverträge	2.638
Anzahl der aktiven Baurechtsverträge 10. Dezember 2019	2.220
Anzahl der Baurechtsgründe Ende 2018	2.211
Anzahl der Förderungsanträge	33
Anzahl der genehmigten Förderungsanträge	24
Anzahl der vom Land NÖ angekauften Baugrundstücke	30
Anzahl der abgeschlossenen Baurechtsverträge	27
Anzahl der Grundverkäufe (Ausübung des Kaufrechts)	45
Personalaufwand der Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 in Stunden	3.740
Personalaufwand in Vollzeitäquivalenten	2
Personalaufwand in Euro	155.270,00

Die bis Ende 2018 insgesamt abgeschlossenen 2.638 Baurechtsverträge verteilten sich wie folgt auf die NÖ Bezirke, wobei in den vier Statutarstädten und in den Bezirken Waidhofen an der Thaya, Zwettl sowie Mödling keine Baurechtsverträge bestanden und 63 Prozent aller Baurechtsverträge auf die Bezirke Amstetten, Melk, Tulln und St. Pölten entfielen.

Abbildung 1: Verteilung der Baurechtsverträge nach Bezirken Ende 2018



Quelle: Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 und Landesrechnungshof

Die Verteilung der Baurechtsverträge zeigte, dass 667 oder 25 Prozent der Baurechtsverträge auf Liegenschaften im Bezirk St. Pölten, 522 oder 20 Prozent auf Liegenschaften im Bezirk Amstetten, 263 oder zehn Prozent auf Liegenschaften im Bezirk Melk, 216 oder acht Prozent auf Liegenschaften im Bezirk Tulln, 158 oder sechs Prozent auf Liegenschaften im Bezirk Krems, 152 oder sechs Prozent auf Liegenschaften im Bezirk Baden, 142 oder fünf Prozent auf Liegenschaften im Bezirk Wiener Neustadt, 123 oder fünf Prozent

auf Liegenschaften im Bezirk Lilienfeld und 101 oder vier Prozent auf Liegenschaften im Bezirk Scheibbs entfielen.

Die restlichen elf Prozent verteilten sich auf die Bezirke Neunkirchen (75 Verträge), Korneuburg (73 Verträge), Bruck an der Leitha (55 Verträge), Mistelbach (48 Verträge), Hollabrunn (24 Verträge), Gänserndorf (14 Verträge), Horn (4 Verträge) und Gmünd (1 Vertrag).

3. Zuständigkeiten

Für die Angelegenheiten der Baurechtsaktion bestanden folgende Zuständigkeiten:

3.1 NÖ Landesregierung

Aufgrund der Verordnung über die Geschäftsordnung der NÖ Landesregierung war ab dem 19. April 2017 Landeshauptfrau Mag.^a Johanna Mikl-Leitner für die Baurechtsaktion des Landes NÖ zuständig. Davor lag die Zuständigkeit beim damaligen Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll.

3.2 Amt der NÖ Landesregierung

Die Geschäftseinteilung des Amtes der NÖ Landesregierung wies die Aufgaben in Zusammenhang mit der Baurechtsaktion einer Abteilung zu:

Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3

Die Abwicklung der Baurechtsaktion und der damit verbundenen Grundstückskäufe und -verkäufe oblag der Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3, die neben ihren Aufgaben der Umwelt- und Energiewirtschaft auch für die Förderung von Raumordnungsmaßnahmen und für Grunderwerb zuständig war.

Zudem waren folgende Abteilungen mit Aufgaben der Baurechtsaktion befasst:

Abteilung Landesamtsdirektion LAD1

In die Zuständigkeit der Abteilung Landesamtsdirektion LAD1 – Rechtsbüro fiel auch die Abklärung von rechtlichen Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Baurechtsaktion stellten.

Abteilung Hydrologie und Geoinformation BD3

Die Abteilung Hydrologie und Geoinformation BD3 führte die elektronische Liegenschaftsevidenz für alle vom Land NÖ verwalteten Liegenschaften. Sie erfasste auch die durch das Land NÖ für die Baurechtsaktion gekauften Grundstücke.

Abteilung Finanzen F1 – Landesbuchhaltung

Die Abteilung Finanzen F1 – Landesbuchhaltung nahm die Verrechnung der Baurechtsaktion vor. Das umfasste die Einhebung, die Überwachung und die Mahnung der fälligen Bauzinse.

Mit Angelegenheiten der Baurechtsaktion waren somit zusätzlich zur zuständigen Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 drei Abteilungen befasst.

Außerdem bestand ein enger Bezug zwischen den Aufgabenbereichen der Abteilungen Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 (Baurechtsaktion) und Wohnungsförderung F2, weil neben der Förderung aus der Baurechtsaktion auch Wohnungsförderung bezogen werden konnte.

Abteilung Wohnungsförderung F2

Der Abteilung Wohnungsförderung F2 oblagen Angelegenheiten der Förderung von Wohnbauten und der Althausanierung, des Wohnzuschusses und der Wohnbeihilfe, der technischen Überprüfung von Wohnbauten, der Assanierungen und Bodenbeschaffung sowie das nichtlandwirtschaftliche Siedlungswesen.

Zwischen den Aufgabenbereichen der Abteilungen Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 und der Wohnungsförderung F2 bestand ein enger Bezug, da von den Baurechtsnehmern neben der Förderung aus der Baurechtsaktion auch Wohnungsförderung bezogen werden konnte. Das traf im Prüfungszeitraum 2015 bis 2018 auf rund zwei Drittel der Förderungsnehmenden zu. Außerdem deckten und ergänzten sich die Förderungsziele der Baurechtsaktion und der Wohnungsförderung (Jungfamilien, Nachhaltigkeit bei Raumplanung und Wohnbau). Daher bot es sich an, die Baurechtsaktion und die Wohnungsförderung zusammenzuführen, um den Förderungswerbern und Interessenten eine Anlaufstelle (One-Stop-Shop) anzubieten und Doppelgleisigkeiten in der Förderungsabwicklung zu vermeiden.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung die Organisation der Baurechtsaktion in der bestehenden Form zu hinterfragen und legte die Zusammenführung der Baurechtsaktion mit der Wohnungsförderung in der Abteilung Wohnungsförderung F2 nahe.

Ergebnis 1

Die NÖ Landesregierung sollte die Organisation der Baurechtsaktion in der bestehenden Form hinterfragen, um den Förderungswerbern und Interessenten eine Anlaufstelle (One-Stop-Shop) anzubieten und Doppelgleisigkeiten zu vermeiden.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen. Es wird geprüft, ob bzw. wo gegebenenfalls Überschneidungen oder Doppelgleisigkeiten vorhanden sind. Zudem wird überprüft, in wie weit die Einführung eines One-Stop-Shops als sinnvoll erachtet werden kann.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Außerdem wies der Landesrechnungshof darauf hin, dass die Geschäftseinteilung den An- und Verkauf von Liegenschaften mit Ausnahme bei Tiefbauvorhaben der Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 und den Grunderwerb der Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 zuwies. Die Abteilung Gebäudeverwaltung LAD3 war im Rahmen der Baurechtsaktion jedoch nicht mit dem An- und Verkauf der Baurechtsgründe befasst. Der An- und Verkauf von Liegenschaften bei Tiefbauvorhaben war keiner Abteilung zugewiesen.

Der Landesrechnungshof regte an, eine eindeutige Zuordnung dieser Angelegenheiten im Zuge einer kommenden Änderung der Geschäftseinteilung vorzunehmen.

4. Rechtliche Grundlagen

Die Baurechtsaktion beruhte auf bundes- und landesrechtlichen Grundlagen und wurde im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung abgewickelt. Den Rahmen bildeten verschiedene Richtlinien der Europäischen Union, die durch Bundes- und Landesrecht umgesetzt wurden.

4.1 Europarecht

Das Europarecht enthielt einerseits Vorgaben für die Raumordnung (Bodennutzung), die sich im Baurecht sowie im Raumordnungsrecht niederschlugen. Dazu zählte zum Beispiel die Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz. Andererseits galt das Beihilfenrecht der Europäischen Union, das die Zulässigkeit von staatlichen Unterstützungen regelte und zulässige staatliche Beihilfen mit einer Anzeigepflicht (Notifizierungspflicht) belegte.

Die Baurechtsaktion des Landes NÖ war nicht nach beihilferechtlichen Gesichtspunkten zu notifizieren, sondern die Förderungsrichtlinie 2017 wurde im Rahmen eines Informationsverfahrens nach Richtlinie (EU) 2015/1535 für steuerliche und finanzielle Maßnahmen unter der Notifizierungsnummer 2017/409/A registriert.

4.2 Bundesrecht

Aufgrund der Bundes-Verfassung (B-VG) oblag die gesetzliche Regelung von Angelegenheiten eines privatrechtlichen Baurechts dem Bund im Rahmen des Zivilrechtswesens nach Artikel 10 Absatz 1 Ziffer 6 B-VG. Das öffentlich-rechtliche Baurecht fiel aufgrund der Generalklausel des Artikel 15 Absatz 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung grundsätzlich in die Zuständigkeit der Länder. Diese übertrugen dem Bund aus verwaltungsökonomischen Gründen die Notifizierung von Bauprodukten.

Baurechtsgesetz

Das Baurechtsgesetz (BauRG), RGBl 1912/86, legte fest, dass ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht belastet werden konnte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben (Baurecht).

Ein derartiges Baurecht galt als unbewegliche Sache und konnte auf zumindest zehn und auf höchstens hundert Jahre eingeräumt werden. Das aufgrund des Baurechts erworbene oder hergestellte Bauwerk galt als Zugehör. Dem Bauberechtigten kamen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstück die Rechte des Nutznießers zu.

Für das eingeräumte Baurecht konnte ein wiederkehrendes Entgelt vereinbart werden (Bauzins). Dessen Ausmaß, Fälligkeit und Wertsicherung waren festzulegen.

Einkommensteuergesetz 1988

Dem Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988, BGBl 1988/400, unterlagen seit 1. April 2012 auch alle Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften von Grundstücken (§ 30 EStG 1988). Als Einkünfte war der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten anzusetzen. Die Höhe der Immobilienertragsteuer betrug 25 Prozent bis 31. Dezember 2015 und danach 30 Prozent.

4.3 Landesrecht

Die Baurechtsaktion des Landes NÖ startete im Dezember 1982 unter der Bezeichnung „Billige Baugründe für NÖ Jungfamilien“ und nannte sich seit Jänner 1988 „Baurechtsaktion des Landes NÖ“. Ein Förderungs- bzw. Baurechtswerber konnte neben der Baurechtsaktion auch durch die Wohnungsförderung unterstützt werden.

Die landesrechtlichen Grundlagen bildeten das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 sowie Förderungsrichtlinien der NÖ Landesregierung.

NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl 2015/3, regelte Begriffe und Leitziele für die Raumplanung sowie für die überörtliche und örtliche Raumordnung in Niederösterreich. Das Landesgesetz löste mit 1. Februar 2015 das NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl 8000, ab.

Als Wohnbauland galt demnach Bauland, für welches der Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet oder Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festlegte.

Zu den besonderen Leitzielen für die örtliche Raumplanung zählten neben der Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen, wie privatrechtliche Verträge, unter anderem eine möglichst flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, beispielsweise auch durch die Erhaltung und den Ausbau einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung).

Der Flächenwidmungsplan hatte das Gemeindegebiet entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu gliedern und die Widmungsarten für alle Flächen festzulegen oder kenntlich zu machen. Dabei war unter anderem darauf Bedacht zu nehmen, die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.

Die Baurechtsaktion umfasste Wohnbauland, das der Flächenwidmungsplan als Wohngebiet, Kerngebiet oder Agrargebiet auswies.

NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005

Das NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005, LGBl 8304, bezog die Bauberechtigten in den Kreis der möglichen Förderungswerber bei der Errichtung und Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen ein.

Die NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 enthielten dazu Begriffsbestimmungen (beispielsweise zum Eigenheim, Familieneinkommen oder Wohnhaus) sowie ausführende Regelungen zur Förderung der Errichtung von Eigenheimen oder der Sanierung von Objekten, zur Berechnung, zum Nachweis des Einkommens, zur Förderung von Jungfamilien sowie zur Berücksichtigung der Lage- bzw. Standortqualität (Bebauungsweise, Nachverdichtung durch zusätzliche Wohneinheiten).

Die Richtlinien bezogen auch Baurechtswerber in die Eigenheimförderung ein und sahen höhere Förderungen für Jungfamilien sowie für bestimmte Standortmerkmale (Lage, Denkmalschutz, Nachverdichtung) vor.

Jungfamilien

Unter Jungfamilien verstanden die Richtlinien Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind, wobei ein Lebenspartner das 35. Lebensjahr zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht vollendet hatte, sowie Einzelpersonen bis zum 35. Lebensjahr mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind. Die am 22. Oktober 2019 von der NÖ Landesregierung beschlossenen Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 sahen keine Änderungen bei den Definitionen zum Begriff Jungfamilien gegenüber den Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 vor.

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass die Altersgrenze für Jungfamilien in den Wohnungsförderungsrichtlinien mit 35 Jahren und in den Förderungsrichtlinien der Baurechtsaktion mit 40 Jahren festgelegt war. Er empfahl eine Harmonisierung der bestehenden Altersgrenzen für Jungfamilien in den beiden Richtlinien.

Förderungsrichtlinien zur Baurechtsaktion

In den Jahren 2015 bis 2018 stützte sich die Baurechtsaktion auf die Förderungsrichtlinien 2004 und die Förderungsrichtlinien 2017 „Baurechtsaktion des Landes NÖ“ der NÖ Landesregierung, die unter der Zahl 2003/285/A und 2017/409/A notifiziert wurden.

Diese Richtlinien gewährten weder einen Rechtsanspruch auf einen Ankauf der Grundstücke noch auf eine Förderung. Außerdem beschränkten sie die Förderung auf die vom NÖ Landtag bereitgestellten Mittel.

Die Baurechtsaktion verfolgte das Ziel, Jungfamilien bei der Schaffung eines Eigenheims durch den Ankauf und die Bereitstellung von Baugründen durch das Land NÖ finanziell zu entlasten. Zudem sollten Abwanderungsgemeinden und finanzschwache Gemeinden bei der Ansiedlung junger Familien unterstützt werden, um der Landflucht und dem Zuzug in Ballungsgebiete entgegenzuwirken.

5. Strategische Grundlagen

Zu den strategischen Grundlagen der Baurechtsaktion zählten das Landesentwicklungskonzept vom 14. September 2004 sowie das NÖ Klima- und Energieprogramm 2020 vom 14. Februar 2014 bzw. 16. März 2017.

5.1 Europäisches Raumentwicklungskonzept

Das Landesentwicklungskonzept bezog sich auf das Europäische Raumentwicklungskonzept (EUREK) 1999 und auf das Österreichische Raumordnungskonzept 2001.

Das Europäische Raumentwicklungskonzept verfolgte die Ziele „Wirtschaftlicher und sozialer Zusammenhalt“, „Erhaltung und Management der natürlichen Lebensgrundlagen und des kulturellen Erbes“ sowie „Ausgeglichene Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Raumes“ und die Leitbilder „Entwicklung eines ausgewogenen und polyzentrischen Städtesystems und neuer Beziehungen zwischen Stadt und Land – System der Zentralen Orte“, „Sicherung eines gleichwertigen Zugangs zu Infrastruktur und Wissen“ sowie „Nachhaltige Entwicklung, intelligentes Management und Schutz von Kultur und Naturerbe“.

5.2 Österreichische Raumordnungskonzepte

Das Österreichische Raumordnungskonzept 2001 wurde durch das Österreichische Raumordnungskonzept 2011 abgelöst. Beide Konzepte stellten Leitli-

nien für nachhaltige Raumentwicklung in Österreich und für das raumrelevante Handeln von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden sowie Interessenvertretungen im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) auf.

Auch das Raumordnungskonzept 2011 bekannte sich zu einer nachhaltigen Raumentwicklung und empfahl dazu kompakte und polyzentrische Siedlungsstrukturen, leistungsfähige Achsen, Klein- und Mittelzentren sowie nicht-städtische Räume zu stärken, regionalspezifische Potenziale zu entfalten sowie das Wachstum der Bevölkerung und die zunehmende Flächeninanspruchnahme zu bewältigen.

Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz

Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) verabschiedete Ende 2016 acht Empfehlungen zur Thematik „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ (Rundlaufbeschluss der politischen Konferenz der ÖROK vom 21. Dezember 2016).

Zudem arbeitete die ÖROK am Raumordnungskonzept 2030 „Raum für Wandel“ und plante dazu eine zweitägige Konferenz am 28. und 29. April 2020.

5.3 Landesentwicklungskonzept

Das Landesentwicklungskonzept vom 14. September 2004 (Beschluss der NÖ Landesregierung) legte Grundzüge, Prinzipien und Ziele für eine nachhaltige Raumordnung und Landesentwicklung fest, um standort- und flächenbezogene Maßnahmen des Landes NÖ, der Regionen und der Gemeinden besser aufeinander abstimmen zu können.

Leitziele

Die Leitziele strebten gleichwertige Lebensbedingungen in allen Landesteilen, wettbewerbsfähige Regionen sowie nachhaltige, umweltverträgliche und schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen im Sinn der Agenda 21 an.

Diese bezogen sich auf 19 sektorale Themen (Umwelt, Natur, Landschaftsqualität, Wasserwirtschaft, Energie, Abfallwirtschaft, Siedlungsentwicklung, Arbeitsmarkt und Beschäftigung, Land- und Forstwirtschaft, Industrie, produzierendes Gewerbe und wirtschaftsnahe Dienste, Versorgung mit Gütern und Diensten, Einzelhandel, Öffentliche Dienste, Bildung und Wissenschaft, Kinder – Jugend – Familien – Frauen – Senioren, Gesundheitswesen, Sozialwesen, Verkehr, Tourismus, Freizeit und Naherholung sowie Kultur).

Prinzipien für die Raum- und Regionalentwicklung

Für die Raum- und Regionalentwicklung normierte das Landesentwicklungskonzept die Prinzipien: Stärkung der Stärken, Nutzung der Potenziale, Förderung dezentraler Konzentrationen sowie Stärkung der strukturschwächeren Regionen. Die vorgesehene Raumordnung strebte kompakte Siedlungen an, die durch Freiräume voneinander getrennt, an Achsen oder Korridoren gelegen oder durch solche verbunden sein sollten.

Die Siedlungsentwicklung sollte unter anderem ungenutzte Baulandreserven verfügbar machen (Rückwidmung), Flächenwidmungen besser auf überörtliche Planungen, Infrastruktur (Verkehrsanbindung) und zentralörtliche Strukturen abstimmen, verschiedenartige Nutzungen und Funktionen der Daseinsvorsorge fördern, Orts- und Stadtkerne erhalten, fragmentierte Siedlungsstrukturen verhindern, lokalen motorisierten Individualverkehr minimieren, Fußgänger und Radfahrende begünstigen, auf einen sparsamen Umgang mit (nicht erneuerbarer) Energie sowie auf effiziente Nutzung erneuerbarer Energiequellen hinwirken.

Flächensparende Siedlungsentwicklung

Siedlungen sollten möglichst flächensparend entwickelt werden, die technische Infrastruktur effizient nutzen, eine günstige innerörtliche Erreichbarkeit ermöglichen, verdichtete Bauungsformen (in Abstimmung mit örtlichen und regionalen Besonderheiten) fördern, Parzellierungen von Bauland auf möglichst geringe Infrastrukturlängen ausrichten, Baulücken vermeiden und Flächen mit übermäßigem Erschließungsaufwand aussparen.

Flächenwidmungsplan, örtliches Entwicklungskonzept und Maßnahmen zur Bodenmobilisierung (Beteiligung am Grundstücksmarkt, Vermittlung von Nutzern, privatrechtliche Verträge) sollten eine Erweiterung der Siedlungen nach außen erst zulassen, wenn die innerörtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden und ein schlüssiges Gesamtkonzept vorlag (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Die Flächenwidmung sollte von einer aktiven Bodenpolitik unterstützt werden, die die Verfügbarkeit über bestimmte Flächen absicherte, die Bodenspekulation behinderte und die Handlungsfähigkeit gewährleistete. In diesem Zusammenhang wurde die Schaffung eines Fonds zur aktiven Bodenpolitik angestrebt.

5.4 NÖ Klima- und Energieprogramm 2020

Das NÖ Klima und Energieprogramm 2020 schloss an die NÖ Klimaprogramme der Jahre 2004 bis 2008 und 2009 bis 2012 an und enthielt Maßnahmen und Instrumente für den Bereich Mobilität und Raumordnung.

Für den Wirkungszeitraum 2017 bis 2020 wies das NÖ Klima- und Energieprogramm 2020 im Bereich Mobilität und Raumentwicklung darauf hin, dass Klimaschutz und Klimawandel auch eine Herausforderung für die Raumordnung und eine Verschärfung von Raumnutzungskonflikten bedeuteten. Dazu sah das Programm als Maßnahme (M1) vor, die Siedlungsentwicklung stärker auf Energieeffizienz und sparsame Inanspruchnahme von Boden auszurichten.

Diese Maßnahme sollte durch eine Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes umgesetzt werden. Dabei sollte die örtliche Siedlungsentwicklung verbindlich auf einen sparsamen Umgang mit Fläche/Boden ausgerichtet und weitere Instrumente zur stärkeren Mobilisierung von Baulandreserven sowie eine Erweiterung der Widmung „Vorbehaltsfläche“ geprüft werden und anstelle einer Flächenenteignung ein Baurecht für die Gemeinde treten.

Weiters sollten Forschungsprojekte zur „Innenverdichtung“ gefördert bzw. in Auftrag gegeben, Leerstände im Wohnbauland reduziert sowie eine Flächenmanagement-Datenbank für Gemeinden mit dem Ziel der maßvollen Verdichtung der Ortskerne (Flächen sparen) und der Nutzung von un- bzw. untergenutzten Flächen und Objekten entwickelt, in Pilotgemeinden erprobt und allen Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Eine weitere Maßnahme (M4) bestand darin, die Bewusstseinsbildung und die Teilhabe der Bevölkerung in Raumplanungsfragen zu erhöhen.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass sich das Landesentwicklungskonzept sowie das NÖ Klima- und Energieprogramm am Europäischen Raumentwicklungskonzept sowie an den Österreichischen Raumordnungskonzepten orientierten.

5.5 Blau-gelbe Wohnbaustrategie

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie erweiterte die Förderungen für nachhaltigen Wohnbau, zum Beispiel auf die Begrünung von Fassaden, auf Sonnenschutz und die Gestaltung von Grünflächen (kühlende Wirkung) oder das Ölkesselverbot für Neubauten.

Zudem wurde die Förderung für junges Wohnen für Menschen bis 35 Jahre, für die Ansiedlung oder den Verbleib im ländlichen Raum, für den Neubau und für Sanierungen im Ortskern erhöht (Regionsbonus und Ortskernbonus).

6. Förderungsrichtlinien 2004 und 2017

Die Förderungsrichtlinien 2004 und 2017 gliederten sich in Allgemeine Bestimmungen, Regelungen über den Ankauf von Grundstücken, Regelungen über die Förderung von Familien und Einzelpersonen sowie in Schlussbestimmungen.

6.1 Förderungsrichtlinien 2004

Die Förderungsrichtlinien 2004 vom 4. November 2003 lösten die Richtlinien der „Baurechtsaktion des Landes NÖ“, verlautbart in den Amtlichen Nachrichten Nr. 16/1998, ab und galten bis zum Inkrafttreten der Förderungsrichtlinien 2017 am 12. September 2017.

Allgemeine Bestimmungen

Die Allgemeinen Bestimmungen der Förderungsrichtlinien 2004 richteten die Baurechtsaktion weiterhin auf das Ziel aus, geeignete Grundstücke für Wohnzwecke anzukaufen und bestimmten Personen zur Begründung ihres Hauptwohnsitzes zur Verfügung zu stellen.

Die Einnahmen aus Bauzinsen und Verkaufserlösen der Liegenschaften waren für neue Grundankäufe zu verwenden.

Regelungen über den Ankauf von Grundstücken

Die Förderungsrichtlinien 2004 beschränkten den Ankauf auf Grundstücke in Abwanderungsgemeinden und finanzschwachen Gemeinden.

Dazu zählten in den Bezirken Amstetten, Baden, Bruck an der Leitha, Gänserndorf, Gmünd, Hollabrunn, Horn, Korneuburg, Krems, Lilienfeld, Melk, Mistelbach, Neunkirchen, St. Pölten, Scheibbs, Tulln, Waidhofen an der Thaya, Wiener Neustadt und Zwettl alle Gemeinden außer Amstetten, St. Valentin, Waidhofen an der Ybbs, Baden, Blumau-Neurisshof, Ebreichsdorf, Günselsdorf, Heiligenkreuz, Hirtenberg, Kottlingbrunn, Oberwaltersdorf, Schönau an der Triesting, Sooß, Tattendorf, Traiskirchen, Trumau, Bad Deutsch-Altenburg, Bruck an der Leitha, Enzersdorf an der Fischa, Haslau-Maria Elend, Mannersdorf am Leithagebirge, Aderklaa, Auersthal, Deutsch-Wagram, Gänserndorf, Groß-Enzersdorf, Lasseo, Leopoldsdorf im Marchfelde, Obersiebenbrunn, Orth an der Donau, Parbasdorf, Prottes, Raasdorf, Schönkirchen-Reyersdorf, Strasshof an der Nordbahn, Bisamberg, Hagenbrunn, Korneuburg, Langenzersdorf, Leobendorf, Stockerau, Dürnstein, Krems an der Donau, Horn, Hollabrunn, Traisen, Krummußbaum, Loosdorf, Marbach an der Donau, Persenbeug-Gottsdorf, Pöchlarn, Mistelbach, Wol-

kersdorf im Weinviertel, Breitenau, Natschbach-Loipersbach, Neunkirchen, Pitten, Ternitz, Wimpassing im Schwarzatale, Gerersdorf, Herzogenburg, Neulengbach, Ober-Grafendorf, Prinzersdorf, Wilhelmsburg, St. Pölten, Scheibbs, Wieselburg, Absdorf, Sankt Andrä-Wördern, Tulln an der Donau, Zwentendorf an der Donau, Waidhofen an der Thaya, Bad Fischau-Brunn, Bad Schönau, Eggendorf, Katzelsdorf, Sollenau, Theresienfeld, Waldegg, Weikersdorf am Steinfelde, Wöllersdorf-Steinabrückl und Wiener Neustadt, von den 41 Gemeinden der Bezirke Mödling und Wien-Umgebung jedoch nur die Gemeinden Achau, Kaltenleutgeben, Moosbrunn und Zwölfaxing.

Die Förderungsrichtlinien 2004 bezogen 453 der 573 NÖ Gemeinden in die Baurechtsaktion ein und schlossen 120 Gemeinden davon aus. Aus besonderen raumordnungspolitischen, volkswirtschaftlichen und sozialen Gründen konnten auch Grundstücke in anderen Gemeinden angekauft werden.

Weiterhin beschränkten die Förderungsrichtlinien 2004 den Ankauf auf aufgeschlossene Grundstücke im Wohnbauland (Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet) und im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln. Deren Kaufpreis durfte grundsätzlich 50.000,00 Euro (ohne Aufschließungskosten) oder den ortsüblichen Verkehrswert und ein Flächenausmaß von 700 Quadratmetern nicht überschreiten.

Die Eignung der Grundstücke war erforderlichenfalls durch Gutachten der zuständigen Dienststellen nachzuweisen.

Regelungen zur Förderung von Familien und Einzelpersonen

Die Förderungsrichtlinien 2004 schrieben vor, dass das Land NÖ die von ihm angekauften Grundstücke dem Förderungswerber (Interessenten) mit einem Baurechtsvertrag bereitstellt. Der Abschluss des Baurechtsvertrags setzte voraus, dass der Förderungswerber (Interessent) erklärte, nach der Errichtung des Wohnhauses dort den Hauptwohnsitz zu begründen und seine Rechte an einer bisher zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnung binnen sechs Monaten nach Errichtung des Wohnhauses aufzugeben, außer die Beibehaltung wäre wegen des Berufs, der Gesundheit, der beruflichen Ausbildung oder der Altersversorgung oder für nahestehende Personen (§ 7 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011) notwendig. Auf Baurechtsgrundstücken durfte kein Wohnungseigentum begründet werden. Diese Voraussetzungen galten auch für die Errichtung einer zweiten Wohneinheit.

Als Bauzins legten die Förderungsrichtlinien einen Betrag von jährlich einem Prozent der Anschaffungskosten mit einer Wertsicherung nach dem Verbrau-

cherindex 2000 unter Berücksichtigung eines Schwellenwerts von fünf Prozent fest.

Im Baurechtsvertrag war dem Förderungswerber eine Option zum Kauf des Grundstücks einzuräumen. Diese konnte frühestens nach Anzeige der Fertigstellung des Wohnhauses (§ 30 NÖ Bauordnung 2014) und nach der Begründung des Hauptwohnsitzes ausgeübt werden. Der Kaufpreis setzte sich aus den Anschaffungskosten und den bis zum Abschluss des Kaufvertrags anfallenden Zinsen zusammen.

Der dabei anzuwendende jährliche Zinssatz richtete sich nach der beanspruchten Laufzeit des Baurechts und betrug ein Prozent bei einer Laufzeit von bis zu 15 Jahren, zwei Prozent bei einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren und drei Prozent bei einer Laufzeit von bis zu 100 Jahren.

Als besonders förderungswürdig galten Familien und Einzelpersonen jeweils unter 35 Jahren mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind (Jungfamilien), Ehepaare unter 30 Jahren (Jungehepaare), Familien mit drei oder mehr zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kindern sowie Familien, für deren Ansiedlung besondere Gründe vorlagen.

Die Förderungswürdigkeit war gegeben, wenn das jährliche Nettoeinkommen der Familie die Einkommensgrenzen für begünstigte Personen nach den geltenden Bestimmungen der Wohnbauförderung nicht überschritt.

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 bezog diese Bestimmung auf das in den NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 festgelegte jährliche Familieneinkommen (§ 4 Punkt 2).

Die Regelungen galten auch für Lebensgemeinschaften.

6.2 Förderungsrichtlinien 2017

Die Förderungsrichtlinien 2017 der NÖ Landesregierung traten am 12. September 2017 in Kraft. Sie enthielten gegenüber den Richtlinien 2004 folgende Änderungen:

Die Allgemeinen Bestimmungen erstreckten die Baurechtsaktion auf aufgeschlossene Grundstücke im Wohnbauland (Wohngebiet, Kerngebiet oder Agrargebiet) im Einzugsgebiet von öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Einschränkungen auf Abwanderungsgemeinden und finanzschwache Gemeinden in Niederösterreich entfielen.

Die Regelungen über den Ankauf von Grundstücken erhöhten den Gesamtkaufpreis um zehn Prozent auf 55.000,00 Euro.

In der Praxis wurde eine Überschreitung der vorgesehenen maximalen Grundstücksgröße von 700 Quadratmeter um bis zu zehn Prozent auf 770 Quadratmeter zugelassen.

Als Bauzins legten die Förderungsrichtlinien 2017 nunmehr einen wertgesicherten Betrag von jährlich einem Prozent der Anschaffungskosten mit einer Wertsicherung nach dem Verbraucherindex 2015 unter Berücksichtigung eines Schwellenwerts von fünf Prozent fest.

Der dabei anzuwendende jährliche Zinssatz richtete sich weiterhin nach der beanspruchten Laufzeit des Baurechts und betrug nunmehr ein Prozent bei einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren, zwei Prozent bei einer Laufzeit von bis zu 50 Jahren und drei Prozent bei einer Laufzeit von bis zu 100 Jahren. Mit der Verlängerung der einprozentigen Verzinsung der Anschaffungskosten um fünf Jahre und der zweiprozentigen Verzinsung um zwanzig Jahre verbesserten sich die Konditionen für die Ausübung der Ankaufsoption.

Als förderungswürdige Jungfamilien galten nunmehr Familien und Einzelpersonen unter 40 Jahren mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kind sowie Jungehepaare unter 35 Jahren. Die Altersgrenze für Jungfamilien und Jungehepaare wurde somit um fünf Jahre erhöht.

Für Familien, für deren Ansiedlung besondere Gründe vorlagen, bestanden weiterhin weder Alters- noch Einkommensgrenzen. Zudem fehlten Angaben oder Maßstäbe, welche Gründe als besonders förderungswürdig einzustufen waren. Als besondere Gründe galten in der Praxis beispielsweise gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Pflegebedürftigkeit.

Die Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes, der sachlich gerechtfertigte Unterscheidungen zuließ, war nicht durchgehend sichergestellt, weil kein Überblick über die Förderungsfälle für Ansiedlungen aus besonderen Gründen und Überschreitungen des Flächenmaßes bestand und diesbezügliche Kriterien fehlten.

Der Landesrechnungshof empfahl, derartige Kriterien festzulegen.

6.3 Hinweise zu den Förderungsrichtlinien

Die Baurechtsaktion konnte neben der Wohnungsförderung in Anspruch genommen werden.

Da sich die Förderungsziele der Baurechtsaktion und der Wohnungsförderung deckten oder ergänzten, war es aus Gründen der Bürgernähe und der Verwaltungsvereinfachung zweckmäßig, die Vorschriften der Baurechtsaktion und

der Wohnungsförderung (Jungfamilien, Altersgrenzen, Einkommensgrenzen, Lage und Größe der Liegenschaft, Bauweisen) aufeinander abzustimmen. Im Hinblick auf die gleichgelagerten Förderungsziele lag es nahe, die Baurechtsaktion und die Wohnungsförderung durch eine Abteilung zu vollziehen.

Der Landesrechnungshof bekräftigte seine Empfehlung, die Organisation der Baurechtsaktion zu hinterfragen und die Richtlinien (Anreize für sparsamen Flächenverbrauch, Förderung von Jungfamilien, bestimmte Lagen) aufeinander abzustimmen.

Die Baurechtsaktion verfolgte mehrere Ziele, die Unterstützung von Jungfamilien bei der Schaffung von Eigenheimen, die Unterstützung von Abwanderungsgemeinden und finanzschwachen Gemeinden sowie die Förderung einer nachhaltigen Raumplanung durch den Ankauf von flächen- und wertmäßig begrenzten Grundstücken im Wohnbauland (Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet) und im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

Zur Verfolgung der Wirksamkeit (Treffsicherheit) und der Zielerreichung der Baurechtsaktion fehlten teilweise Kennzahlen und Indikatoren sowie Auswertungen, zum Beispiel zur Verteilung der Baurechtsgründe und der Baurechtsverträge nach Abwanderungsgemeinden, finanzschwachen Gemeinden, anderen Gemeinden, nach Ortskernlagen oder Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel oder die Anzahl und der Anteil der Baurechtsinhaber die Wohnungsförderung bezogen und ihren Hauptwohnsitz dort begründeten.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung daher, dass die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 die Zielerreichung der Baurechtsaktion mit zweckmäßigen Leistungs- und Wirkungskennzahlen durch elektronische Auswertungen verfolgen sollte.

Ergebnis 2

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 sollte die Zielerreichung (Treffsicherheit) der Baurechtsaktion an Hand von Leistungs- und Wirkungskennzahlen verfolgen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen. Künftig werden auf Basis vorhandener Daten gezielte Auswertungen zu Leistungs- oder Wirkungskennzahlen durchgeführt.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Förderungsrichtlinien 2017 erleichterten den Zugang zur Baurechtsaktion (Ausdehnung auf alle NÖ Gemeinden, Verlängerung der niedrigeren Verzinsung der Anschaffungskosten um fünf (ein Prozent) bzw. zwanzig Jahre (zwei Prozent), Erhöhung der Altersgrenze für Jungfamilien). Den damit verbundenen Mehrausgaben standen Minderausgaben durch eine rückläufige Inanspruchnahme der Baurechtsaktion sowie Mehreinnahmen durch eine verstärkte Ausübung des Kaufrechts gegenüber.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung, die Baurechtsaktion an das – im Jahr 2017 beauftragte – neue Landesentwicklungskonzept und an NÖ Klima- und Energieprogramme anzupassen und die finanziellen Anreize der Baurechtsaktion im Sinn einer nachhaltigen Raumentwicklung und eines nachhaltigen Wohnbaus (Reduktion des Bodenverbrauchs, Verdichtung) zu verstärken.

Die Zulässigkeit und das Ausmaß für Abweichungen von Förderungsvoraussetzungen (Toleranzgrenzen) wären in den Förderungsrichtlinien vorzusehen.

Ergebnis 3

Die NÖ Landesregierung sollte die Baurechtsaktion weiterhin an dem Landesentwicklungskonzept, dem Klima- und Energieprogramm sowie an der Wohnbaustrategie des Landes NÖ ausrichten und die Anreize für eine nachhaltige Raumentwicklung und einen nachhaltigen Wohnbau verstärken.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausrichtung der Baurechtsaktion an den genannten Strategien wird auch weiterhin erfolgen, um eine nachhaltige Entwicklung des Bundeslandes NÖ zu unterstützen.

Äußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

7. Entwicklung der Baurechtsaktion

Vom Beginn der Baurechtsaktion 1982 bis Ende 2018 kaufte das Land NÖ insgesamt 2.753 Baugrundstücke, schloss 2.638 Baurechtsverträge ab und verkaufte 542 Grundstücke wieder an die Baurechtsinhaber, die ihr Kaufrecht ausübten.

Der nachstehende Rückblick zeigte, dass die Inanspruchnahme der Baurechtsaktion ausgehend vom Zeitraum 1997 bis 2000 in den Zeiträumen 2007 bis 2010, 2011 bis 2014 sowie 2015 bis 2018 laufend zurückging:

Anzahl	1997 – 2000	2007 – 2010	2011 – 2014	2015 – 2018
positiv erledigte Anträge	514	409	220	114
angekaufte Grundstücke	505	416	246	114
abgeschlossene Baurechtsverträge	466	422	266	121
Grundstücksverkäufe (Ankaufsoption)	49	73	127	175

Die Anzahl der positiv erledigten Anträge ging im Zeitraum 2007 bis 2010 um rund 20 Prozent und im Zeitraum 2015 bis 2018 um rund 48 Prozent jeweils gegenüber dem vorherigen vierjährigen Vergleichszeitraum zurück. Die jährliche durchschnittliche Anzahl an positiv erledigten Anträgen betrug im Zeitraum 1997 bis 2000 rund 129, sank im Zeitraum 2007 bis 2010 auf 102, im Zeitraum 2011 bis 2014 auf 55 und sackte im Zeitraum 2015 bis 2018 auf rund 29 ab.

Diese Entwicklung spiegelte sich in der Anzahl der angekauften Grundstücke und der abgeschlossenen Baurechtsverträge wider. Im Zeitraum 1997 bis 2000 hatte das Land NÖ rund viermal so viele Baugründe gekauft und rund viermal so viele Baurechtsverträge abgeschlossen wie im Zeitraum 2015 bis 2018. Im selben Zeitraum übten die Baurechtsinhaber vermehrt ihr Kaufrecht (Ankaufsoption) aus. Daher erfolgten im Zeitraum 2015 bis 2018 rund viermal so viele Grundstücksverkäufe wie im Zeitraum 1997 bis 2000. Die Entwicklung in den Jahren 2015 bis 2018 stellte sich im Einzelnen wie folgt dar:

Tabelle 3: Entwicklung der Baurechtsaktion in den Jahren 2015 bis 2018

Anzahl	2015	2016	2017	2018
positiv erledigte Anträge	40	25	25	24
angekaufte Grundstücke	36	30	18	30
abgeschlossene Baurechtsverträge	36	34	24	27
Grundverkäufe (Kaufoptionen)	48	44	38	45
Ausgaben und Einnahmen in Euro				
Ausgaben	1.668.871	1.398.563	830.631	1.528.058
Einnahmen	2.725.839	2.914.572	2.778.148	2.883.156

In den Jahren 2015 bis 2018 wurden jährlich durchschnittlich 29 Anträge positiv erledigt, 29 Grundstücke angekauft, 30 Baurechtsverträge abgeschlossen und rund 44 Grundstücke an die Baurechtsinhaber verkauft. Daher überstiegen die Einnahmen aus Baurechtszinsen und Verkaufserlösen der Baurechtsgründe die jährlichen Ausgaben für Grundkäufe für die Baurechtsaktion. Das ermöglichte eine Erweiterung der Baurechtsaktion durch die Förderungsrichtlinien 2017 aus finanzieller Sicht.

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 führte die sinkende Inanspruchnahme der Baurechtsaktion auf die Entwicklung der Kapitalmärkte zurück, die eine Finanzierung von Baugrundstücken zu niedrigen Zinsen ermöglichte, wobei im Unterschied zu Sparguthaben ein Werterhalt oder eine Wertsteigerung für die Liegenschaft erwartet werden konnte.

8. Abwicklung der Baurechtsaktion

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 legte den Ablauf der Baurechtsaktion wie folgt fest:

- Antrag der Baurechtswerberin oder des Baurechtswerbers
- Überprüfung der Förderungsvoraussetzungen (Grundgröße, Kaufpreis, Alter, Familienstand, Einkommensverhältnisse)
- Einsichtnahme im Grundbuch (Parzellierung, Dienstbarkeiten, Pfandrechte, Kanalleitungen)
- Einholung notwendiger Gutachten zur Widmung und zum Kaufpreis

- Abschluss des Vorvertrags mit dem Baurechtswerber (Zusendung des Vorvertrags und Rücksendung des unterfertigten Vertrags, Namhaftmachung einer Notarin oder eines Notars)
- Kauf des Grundstücks durch das Land NÖ (Zusendung des Kaufvertrags an das Notariat, das die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr sowie die Verbücherung des Kaufvertrags für das Land NÖ vornahm bzw. veranlasste)
- Abschluss des Baurechtsvertrags mit dem Baurechtswerber, Abwicklung durch einen Rechtsbeistand (Notar oder Rechtsanwalt)
- Vorschreibung und Entrichtung des Bauzinses
- Ausübung der Ankaufsoption (Kaufrecht) und Verkauf des Grundstücks an den Baurechtseinhaber

8.1 Antrag des Baurechtswerbers

Der Antrag des Baurechtswerbers auf Abschluss eines Baurechtsvertrags erfolgte mit einem Formular. Das Formular lag bei der Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3, bei Gemeinden und Kreditinstituten auf und konnte auf der Website des Landes NÖ abgerufen werden.

Das Antragsformular zur Baurechtsaktion konnte komplett elektronisch ausgefüllt und an die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 übermittelt werden. Aufgrund der auf dem Antrag erforderlichen eigenhändigen Unterschriften (Antragsteller, Grundeigentümer etc.) war dazwischen ein Medienbruch erforderlich.

Die Antragstellung erforderte Angaben und Nachweise zur Person (Alter, Familienstand, Einkommen) und zur Wohnsituation des Baurechtswerbers, weiters zur Lage, zur Größe, zur Flächenwidmung, zum Preis, zur Finanzierung und zum Eigentümer des in Frage kommenden Baugrunds.

Mit dem Antrag verpflichteten sich die Baurechtswerber dazu, binnen sechs Monaten nach Errichtung des Wohnhauses die bisher zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwendete Wohnung (Hauptwohnsitz) aufzugeben.

Der oder die Baurechtswerber und der oder die Eigentümer des Baugrundstücks hatten den Antrag zu unterfertigen. Der/die Grundstückseigentümer bekundete/n damit die Verkaufsbereitschaft an das Land NÖ.

8.2 Überprüfung der Förderungsvoraussetzungen

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 überprüfte, ob der Antrag alle Voraussetzungen der Baurechtsaktion erfüllte und die Förderungswürdigkeit des Baurechtswerbers vorlag. Im Zuge der Überprüfung erfolgten Abfragen im Grundbuch (Lastenfreiheit, Widmung) und im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamts sowie eine Beurteilung der Preisangemessenheit. Dazu holte die Abteilung teilweise Gutachten ein, besichtigte das Grundstück an Ort und Stelle und forderte fehlende oder ergänzende Unterlagen nach.

Die Abwicklung der 14 stichprobenartig ausgewählten und überprüften Anträge entsprach den Förderungsrichtlinien der Baurechtsaktion. Von den im Zeitraum 2015 bis 2018 gestellten 142 Anträgen wurden 114 positiv beurteilt, zwölf abgelehnt und 16 Baurechtswerber traten vom Antrag zurück.

Die Gründe für die Ablehnung von Baurechts-Anträgen waren in der Regel eine zu große Grundstücksgröße, zu hohe Anschaffungskosten für das Grundstück bzw., dass die Antragsteller die gesetzten Altersgrenzen überschritten hatten.

8.3 Vorvertrag mit dem Baurechtswerber

Wenn die Voraussetzungen der Baurechtsaktion und die Förderungswürdigkeit gegeben waren, erhielt der Baurechtswerber einen Vorvertrag. Mit der Unterfertigung des Vorvertrags bestätigte dieser, dass er mit dem Land NÖ einen Baurechtsvertrag über das betreffende Grundstück abschließen möchte. Erst nach Abschluss des Vorvertrags kaufte das Land NÖ – vertreten durch die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 – das Grundstück.

8.4 Kauf des Grundstücks durch das Land NÖ

Den Kaufvertrag erstellte ein Notar, der die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr für das Grundbuch durchführte und die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch (Verbücherung) veranlasste.

Die Kosten für den Grundkauf, das Honorar des Notars, die Grunderwerbsteuer und die Gebühren für die Verbücherung trug das Land NÖ.

Den Abschluss des Kaufvertrags meldete die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 elektronisch (LAKIS) der Abteilung Hydrologie und Geoinformation BD3, die das vom Land NÖ erworbene Grundstück in der Liegen-

schaftsevidenz des Landes NÖ erfasste. Gleichzeitig erfolgte die Erfassung durch die Abteilung RU3 in der Vermögensverwaltung (Remedy).

Die stichprobenartige Überprüfung von zwölf Grundkäufen (10 Prozent der im Zeitraum 2015 bis 2018 angekauften 114 Grundstücke) zeigte, dass diese ordnungsgemäß, richtig, sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig erfolgten.

8.5 Abschluss des Baurechtsvertrags

Der Abschluss des Baurechtsvertrags mit dem Baurechtswerber erfolgte nach der Eintragung des Eigentumsrechts des Landes NÖ im Grundbuch. Den Vertrag errichtete der Rechtsbeistand des Baurechtswerbers, der dafür auch die Kosten zu tragen hatte.

Die Grundlage bildete ein Musterbaurechtsvertrag des Landes NÖ. Darin schien die Verpflichtung des Bauwerbers aus dem Antrag auf Abschluss eines Baurechtsvertrags, innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss auf der Liegenschaft ein Wohnhaus zu errichten und dort den Hauptwohnsitz zu begründen, auf.

Der Baurechtsvertrag wurde auf die Dauer von 100 Jahren abgeschlossen und regelte die Rechte und Pflichten der Vertragspartner, die Ausübung der Bauberechtigung, den Bauzins für die Nutzung des Grundstücks sowie die Ankaufsoption.

Die Bauberechtigten übernahmen eine Erhaltungspflicht für das errichtete Wohnhaus. Diese schloss eine Versicherung gegen Brandschaden ein.

Das Original des Baurechtsvertrags verblieb beim Land NÖ, der Baurechtswerber erhielt davon auf Verlangen eine beglaubigte Abschrift. Der Rechtsbeistand hatte die Eintragung des Baurechts im Grundbuch zu veranlassen.

Bebauungspflicht

Der jeweils gültige Mustervertrag verpflichtete die Bauberechtigten, innerhalb von fünf Jahren nach Vertragsabschluss ein Wohnhaus zu errichten und dort ihren Hauptwohnsitz zu begründen.

Im Fall eines Verstoßes gegen die Bebauungspflicht erhöhte sich der jährlich zu bezahlende, wertgesicherte Bauzins ab dem sechsten Vertragsjahr jedes Jahr um 20 Prozent. Das bedeutete einen jährlich ansteigenden Bauzins (im ersten Jahr auf 1,2 Prozent, im zweiten Jahr auf 1,4 Prozent und so weiter) bis auf zwei Prozent der Anschaffungskosten ab dem zehnten Vertragsjahr bis zum Erlöschen des Vertragsverhältnisses. Nach der Erfüllung der Bebauungspflicht reduzierte sich der Bauzins wieder auf ein Prozent (wertgesichert).

8.6 Entrichtung des Bauzinses

Der wertgesicherte Bauzins betrug ein Prozent der Anschaffungskosten. Zu diesen zählten alle Ausgaben des Landes NÖ für die Anschaffung des Grundstücks (Aufschließungskosten, Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Gebühren für Grundbuch, Rechtsanwalt und Notar).

Der Bauzins war in zwei gleich hohen Raten jeweils zum 1. April und 1. Oktober jeden Jahres zu zahlen. Den Ausgangswert bildete der auf den Vertragsabschluss (Unterfertigung) folgende Monatserste. Die Einzahlungen erfolgten mit einem Dauerauftrag und in Einzelfällen noch mit Zahlschein.

Der jeweils gültige Mustervertrag sah vor, dass das Baurecht erlosch, wenn der Bauzins durch zwei aufeinanderfolgende Jahre nicht vollständig bezahlt wurde. Die Bauberechtigten hatten die zum Erlöschen des Baurechts erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben und die damit verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben zu tragen.

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 erfasste die Grundlage für die Einhebung und die Wertanpassung des Bauzinses in einer Datenbank. Den Zahlungsverkehr und die Verrechnung besorgte die Landesbuchhaltung in der Abteilung Finanzen F1, die auch erforderliche Mahnungen an die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 weiterleitete.

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 informierte die Bauberechtigten schriftlich über die Wertanpassungen, schrieb ihnen den angepassten Bauzins vor und mahnte ausstehende Zahlungen ein. Die Anpassung der Daueraufträge an eine neue Vorschreibung oblag den Bauberechtigten, deren Überwachung der Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3.

Der Landesrechnungshof empfahl der Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3, die Zahlungsart von Dauerauftrag auf Einzugsermächtigung umzustellen.

8.7 Ankaufsoption

Das Land NÖ räumte dem Bauberechtigten im Baurechtsvertrag das Recht zum Kauf des Grundstücks in Form einer „Ankaufsoption“ ein. Dieses Kaufrecht konnte frühestens nach der Fertigstellungsanzeige des Wohnhauses und der Begründung des Hauptwohnsitzes ausgeübt werden. Der Bauberechtigte hatte den Kaufpreis zu zahlen und alle Kosten für den Grundkauf zu tragen.

Der Kaufpreis setzte sich aus den Anschaffungskosten des Grundstücks und den bis zum Abschluss des Kaufvertrags anfallenden Zinsen zusammen. Die

Berechnung des Kaufpreises erfolgte durch die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3, die auch die Immobilienertragsteuer abzuführen hatte.

Eine stichprobenartige Überprüfung von 18 Grundstücksverkäufen ergab, dass die Berechnung der Verzinsung unterschiedlich erfolgte. Bei vier Stichproben erfolgte die Berechnung der vom Käufer zu entrichtenden Zinsen vor dem festgelegten Stichtag (Erster des auf die Vertragsgültigkeit folgenden Monats).

Der Landesrechnungshof wies darauf hin, dass die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 eine einheitliche Berechnung der Verzinsung der Anschaffungskosten und damit des Kaufpreises für die optionalen Grundstücksverkäufe sicherzustellen hat (fixe Stichtage).

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 teilte den Verkauf des Grundstücks der Abteilung Hydrologie und Geoinformation BD3 mit, die den Verkauf in der Liegenschaftsevidenz des Landes NÖ erfasste.

Hinweise zur Abwicklung der Baurechtsaktion

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 kontrollierte die Einhaltung der Verpflichtungen der Baurechtswerber und Baurechtseinhaber nur stichprobenartig, zum Beispiel bei Abfragen aus dem Zentralen Melderegister, Grundstücksbesichtigungen oder Bauverhandlungen. Die Abteilung hielt darüberhinausgehende Kontrollen zwar für erstrebenswert, die Sanktionierung der Einhaltung von Verpflichtungen aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen jedoch teilweise für nicht durchsetzbar.

Eine aktuelle Auswertung der Abteilung über die offenen Gebarungsfälle wies zum Stichtag 31. Jänner 2020 154 Fälle mit einer gesamt aushaftenden Summe von rund 1.124.000,00 Euro aus. Davon betrafen 24 Fälle bereits vorgeschriebene Kaufpreise im Zuge der Ausübung der Kaufoption mit einem Betrag von 1.105.000,00 Euro (zu begleichen von den Baurechtswerbern bis zum nächsten Optionsstichtag).

Hinsichtlich der Baurechtszinse war somit ein Betrag von rund 19.000,00 Euro aushaftend. Das ergab sich aus 67 Fällen mit Bauzinsrückstand bzw. aus 63 Fällen mit Bauzinsüberzahlungen. Sämtliche Fälle wurden im monatlichen Rhythmus einem Controlling unterzogen, Außenstände bei den Baurechtswerbern eingemahnt. Der aushaftende Betrag pro Einzelfall bewegte sich um 500,00 Euro (häufig eine oder zwei Bauzinsraten bzw. Differenzen aus nicht durchgeführten Indexanpassungen). Bei sieben Fällen ergab sich ein Rückstand von mehr als 1.000,00 Euro.

Im Interesse einer Gleichbehandlung der Baurechtswerber und Bauberechtigten wären die Einhaltung der normierten Voraussetzungen und der dazu abgeschlossenen Vereinbarungen verstärkt zu kontrollieren sowie eine einheitliche Berechnung der Verzinsung der Anschaffungskosten für die Kaufpreise von optionalen Grundverkäufen sicherzustellen.

9. Personalaufwand

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 setzte für die Abwicklung der Baurechtsaktion grundsätzlich vier Bedienstete ein. In den Jahren 2015 bis 2018 fielen dafür 14.120 Arbeitsstunden an. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Personalaufwand pro Jahr von rund 3.530 Stunden. Das entsprach annähernd der jährlichen Arbeitsleistung von zwei Vollzeitmitarbeitern. Der Personalaufwand betrug zwischen rund 133.000,00 Euro und rund 155.000,00 Euro pro Jahr.

In den einzelnen Jahren stellte sich der Personalaufwand für die Baurechtsaktion bei der Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 wie folgt dar:

Tabelle 4: Personalaufwand der Baurechtsaktion in den Jahren 2015 bis 2018

	2015	2016	2017	2018
Personalaufwand in Stunden	3.352	3.544	3.482	3.740
Personalaufwand in Euro	132.973	141.269	146.743	155.271
Anzahl der Baurechtsverträge	36	34	24	27
Anzahl der Grundverkäufe	48	44	38	45

Der jährliche Personalaufwand in Stunden erhöhte sich in den Jahren 2015 bis 2018 um rund zwölf Prozent. Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 begründete die Erhöhung mit dem zunehmenden Bearbeitungs- und Verwaltungsaufwand für die insgesamt rund 2.200 Baurechtsverträge und Baurechtsgründe sowie für die verstärkte Betreuung der Bauberechtigten, zum Beispiel im Rahmen der Ausübung der Ankaufoption. In den Jahren 2015 bis 2018 überstieg die Anzahl der Grundstücksverkäufe (175) die der Ankäufe (114) um rund 54 Prozent.

Außerdem fiel Personalaufwand für die Baurechtsaktion bei der Abteilung Finanzen F1 – Landesbuchhaltung für die finanzielle Abwicklung, in der Abteilung Hydrologie und Geoinformation BD3 für die Erfassung der Grundstücksdaten in der Abteilung Landesamtsdirektion LAD1 – Rechtsbüro zur Abklärung von rechtlichen Fragen an.

10. Großgrundflächen

Das Land NÖ kaufte im Rahmen der Baurechtsaktion grundsätzlich nur Einzelgrundstücke. Eine Ausnahme bildeten 14 Großgrundflächen, die das Land NÖ im Zeitraum 1992 bis 2000 erwarb. Die Anschaffungskosten betragen insgesamt 6.618.537,00 Euro. Die Flächen wurden in 322 Bauparzellen unterteilt und als Baurechtsgründe angeboten. Die Hälfte der Parzellen konnte rasch, einzelne Parzellen jedoch erst nach mehreren Jahren vergeben werden. Ein Teil der Baugründe wurde direkt nach der Parzellierung ohne Baurechtsvertrag verkauft.

Zum Stichtag 10. Dezember 2019 waren davon 208 im Baurecht vergeben und 109 verkauft. Die übrigen fünf Bauparzellen waren seit rund 20 Jahren verfügbar und wurden auf der Website für einen Baurechtsvertrag oder einen Ankauf angepriesen. Für die im Landesbesitz verbliebenen Parzellen fiel im Zeitraum 2015 bis 2018 neben den Verwaltungskosten Grundsteuer in der Höhe von insgesamt rund 1.000,00 Euro an.

Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 keine weiteren Ankäufe von Großgrundflächen plante und die Verwertung aktiv betrieb.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung, dass die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 die Verwertung der Grundstücke weiter betreibt, um die mit dem Grundbesitz verbundenen Kosten einzusparen.

11. Verrechnung

Die Verrechnung der Baurechtsaktion erfolgte in den Teilabschnitten 02201 „Baurechtsaktion“ und 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“, für den der NÖ Landtag eine Zweckbindung (ZG) der Einnahmen für künftige Ausgaben der Baurechtsaktion beschloss. Daher waren die Einnahmenüberschüsse der Baurechtsaktion einer Rücklage zuzuführen.

Im Zeitraum 2015 bis 2018 fielen auf diesen Teilabschnitten insgesamt folgende Ausgaben (Gesamtausgaben) und insgesamt folgende Einnahmen (Gesamteinnahmen) für die Baurechtsaktion an:

Tabelle 5: Ausgaben und Einnahmen der Jahre 2015 bis 2018, in Euro, gerundet

	2015	2016	2017	2018	Summe
Gesamtausgaben	1.668.871	1.398.563	830.631	1.528.058	5.426.123
Gesamteinnahmen	2.725.838	2.914.572	2.778.148	2.883.155	11.301.713
Einnahmenüberschuss	1.056.967	1.516.009	1.947.517	1.355.097	5.875.590
Überschuss in Prozent der Einnahmen	38,8 %	52,0 %	70,1 %	47,0 %	52,0 %
Überschuss in Prozent der Ausgaben	63,3 %	108,4 %	234,5 %	88,7 %	108,3 %

In den Rechnungsjahren 2015 bis 2018 überstiegen die Gesamteinnahmen jeweils die Gesamtausgaben um 63,3 bis 234,5 Prozent, weil die Ausgaben aufgrund der geringeren Inanspruchnahme der Förderungsaktion zurückgingen, während die Einnahmen aus optionalen Grundverkäufen zunahmen. Im Jahr 2018 lag der Prozentsatz bei rund 89 Prozent.

Die Ausgaben für die Baurechtsaktion ergaben sich aus den Anschaffungskosten für die Baurechtsgründe (Grundpreis, Nebenkosten, Gebühren). Deren Verrechnung konnte sowohl beim Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“ als auch beim Teilabschnitt 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ erfolgen.

Die Einnahmen der Baurechtsaktion stammten aus den Verkaufserlösen der Baurechtsgründe (Ankaufoption) sowie aus den Bauzinsen. Ihre Verrechnung erfolgte ausschließlich beim Teilabschnitt 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“, in dem auch ein Teil der Ausgaben verrechnet wurde.

11.1 Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“

Ausgaben für die Baurechtsaktion wurden im Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“ und im Teilabschnitt 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ veranschlagt und verrechnet.

Im Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“ galt in den Rechnungsjahren 2015 bis 2018 eine Ausgabenbindung von 30 Prozent des veranschlagten Ausgabenbetrags, die bis auf Kleinbeträge im Rahmen des Jahresabschlusses nicht

aufgehoben wurde. Damit stellten sich die Ausgaben im Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“ wie folgt dar:

Tabelle 6: Teilabschnitt 02201 Ausgaben laut Voranschlag (VA) und Rechnungsabschluss (RA), in Euro und Prozent, gerundet					
Jahr	Voranschlag	Verfügbarer Betrag	Anteil am VA	Ausgaben laut RA	Anteil am verfügbaren Betrag
2015	1.325.600	929.819	70,1 %	884.801	95,2 %
2016	1.325.600	927.920	70,0 %	803.050	86,5 %
2017	825.600	578.400	70,1 %	569.058	98,4 %
2018	825.600	797.591	96,6 %	603.060	75,6 %

Der veranschlagte Betrag für die Baurechtsaktion wurde von 1.325.600,00 Euro im Jahr 2015 auf 500.000,00 Euro im Jahr 2019 reduziert. Die Reduktion und die Ausgabenbindung trugen der abnehmenden Inanspruchnahme der Aktion Rechnung. Die reduzierten Ausgabenbeträge wurden in den Jahren 2015 bis 2017 durchschnittlich zu mehr als 90 Prozent ausgeschöpft.

Im Rechnungsjahr 2018 stand durch die teilweise Aufhebung der 30-prozentigen Ausgabenbindung 96,6 Prozent des Voranschlagsbetrags bzw. ein Betrag von 797.591,00 Euro zur Verfügung. Die Ausgaben betragen in diesem Jahr 603.060,00 Euro, womit der ursprünglich gekürzte Betrag um 25.140,00 Euro bzw. 4,4 Prozent überschritten wurde. Die Aufhebung der Ausgabenbindung ermöglichte diese Überschreitung und zudem eine Bedeckung von Ausgaben in Höhe von insgesamt 194.531,00 Euro bei anderen Teilabschnitten im Rahmen der festgelegten Deckungsfähigkeiten (Deckungsklasse 079).

In den Jahren 2015 bis 2018 fielen im Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“ insgesamt Ausgaben von 2,86 Millionen Euro an. Das waren rund 53 Prozent der Gesamtausgaben von 5,43 Millionen Euro in diesem Zeitraum. Weitere 2,57 Millionen Euro (47 Prozent der Gesamtausgaben in den Jahren 2015 bis 2018) fielen im Teilabschnitt 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ an, in dem die gesamten Einnahmen verrechnet wurden

11.2 Teilabschnitt 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“

Im Zeitraum 2015 bis 2018 stellten sich die Einnahmen der Baurechtsaktion im Teilabschnitt 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ wie folgt dar:

Tabelle 7: Teilabschnitt 02204 Einnahmen, in Euro und Prozent, gerundet

Jahr	Gesamt-einnahmen	Einnahmen aus Grundverkäufen	Anteil	Einnahmen aus Bauzinsen	Anteil
2015	2.725.838	1.719.788	63,1 %	1.006.050	36,9%
2016	2.914.572	1.896.357	65,1 %	1.018.215	34,9%
2017	2.778.148	1.766.967	63,6 %	1.011.181	36,4%
2018	2.883.155	1.860.144	64,5 %	1.023.011	35,5%
Summe	11.301.713	7.243.256	64,1 %	4.058.457	35,9%

In den Rechnungsjahren 2015 bis 2018 bewegten sich die jährlichen Einnahmen zwischen rund 2,73 und 2,91 Millionen Euro, wobei durchschnittlich 64 Prozent der Einnahmen aus Verkaufserlösen von Grundstücken und 36 Prozent aus Bauzinsen stammten.

Die Einnahmen aus Grundverkäufen enthielten 19.616,53 Euro aus dem Verkauf von zwei Teilflächen einer Liegenschaft im Bereich der Stadtgemeinde Korneuburg, die die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 verwaltete. Dabei wurde eine Teilfläche an die Stadtgemeinde Korneuburg verkauft (Wasserschutzgebiet) und die zweite Teilfläche an die ASFINAG im Rahmen der Errichtung der Außenring Schnellstraße S1 abgetreten.

Die restlichen Einnahmen stammten aus optionalen Verkäufen von Baurechtsgründen (Ausübung der Ankaufsoption).

Aufgrund der Zweckbindung mussten die Einnahmen für Ausgaben der Baurechtsaktion verwendet oder einer Rücklage zugeführt werden. Die Verwendung der zweckgebundenen Einnahmen stellte sich wie folgt dar:

Tabelle 8: Teilabschnitt 02204, Ausgaben in Euro und Prozent, gerundet

Jahr	Gesamt-einnahmen	Ausgaben für Baurechtsaktion	Anteil	Zuführung an Rücklage	Anteil
2015	2.725.838	784.070	28,8 %	1.941.768	71,2 %
2016	2.914.572	595.513	20,4 %	2.319.059	79,6 %
2017	2.778.148	261.573	9,4 %	2.516.575	90,6 %
2018	2.883.155	924.998	32,1 %	1.958.157	67,9 %
Summe	11.301.713	2.566.154	22,7 %	8.735.559	77,3 %

Im Zeitraum 2015 bis 2018 wurden durchschnittlich 23 Prozent der Einnahmen für die Baurechtsaktion ausgegeben und 77 Prozent der Rücklage zugeführt. Die Rücklage stand für Ausgaben der Baurechtsaktion in den Folgejahren zur Verfügung und entwickelte sich in seit dem Rechnungsjahr 2010 wie folgt (Grundlage: Nachweise zu den Rechnungsabschlüssen):

Tabelle 9: Rücklagenentwicklung 2010 bis 2018, in Euro, gerundet

Jahr	Stand am Jahresanfang	+ Zuführung/ - Entnahme	Stand am Jahresende
2010	0	+ 479.917	479.917
2011	479.917	+ 625.365	1.105.282
2012	1.105.282	+ 425.419	1.530.701
2013	1.530.701	+ 1.048.512	2.579.213
2014	2.579.213	+ 929.288	3.508.501
2015	3.508.501	+ 1.941.768	5.450.269
2016	5.450.269	+ 2.319.059	7.769.328
2017	7.769.328	+ 2.516.575	10.285.903
2018	10.285.903	+ 1.958.157	12.244.060

Seit dem Rechnungsjahr 2010 erfolgten nur Zuführungen zur Rücklage, weil die Einnahmen aus Grundverkäufen und Bauzinsen in jedem Rechnungsjahr wegen der geringen Inanspruchnahme der Förderungsaktion die Ausgaben für den Ankauf neuer Baurechtsgründe überstiegen.

In den Rechnungsjahren 2015 bis 2019 wurden Entnahmen aus der Rücklage von 442.400,00 bis zu einer Million Euro veranschlagt, obwohl die Rechnungsabschlüsse durchschnittlich 2,2 Millionen Euro an Zuführungen zur Rücklage auswiesen.

Der Voranschlag 2019 sah einerseits eine Rücklagenentnahme von 442.400,00 Euro und andererseits eine Rücklagenabschreibung von einer Million Euro vor. Das war angesichts der Entwicklung der Baurechtsaktion und dem Rücklagenstand von über zwölf Millionen Euro Ende 2018 wenig wirtschaftlich, denn damit wurden Landesmittel für die Baurechtsaktion gebunden.

Der Landesrechnungshof empfahl der NÖ Landesregierung daher, die Ausgaben für die Baurechtsaktion grundsätzlich aus den Rückflüssen der Aktion (Erlöse aus Grundverkäufen und Bauzinsen) zu finanzieren und dementsprechend zu veranschlagen. Außerdem sollte die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 in Zusammenarbeit mit der Abteilung Finanzen F1 die Rücklagen für die Baurechtsaktion auf ein wirtschaftliches Ausmaß reduzieren und den darüberhinausgehenden Betrag abschreiben.

Ergebnis 4

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 sollte die Ausgaben für die Baurechtsaktion aus den Rückflüssen der Aktion finanzieren sowie realistisch veranschlagen und die Rücklagen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Finanzen F1 nach den zukünftigen Erfordernissen realistisch bemessen.

Stellungnahme der NÖ Landesregierung:

Das Ergebnis wird zur Kenntnis genommen. Mit Inkrafttreten der VRV 2015 ist die Zweckbindung des Haushaltsansatzes weggefallen. Mit dem Entwurf für den Voranschlag 2021 wurden bereits erstmals die budgetierten Ausgaben vollständig durch die erwarteten Einnahmen bedeckt. Dies wird auch in den Folgejahren so fortgesetzt werden. Die Nachfragesituation nach Baurechtsgrundstücken ist stark marktabhängig – aktuell ist, aufgrund der niedrigen Zinslage, auch die Nachfrage gering. Sollten die Zinsen in den nächsten Jahren wieder ansteigen, wird wieder mit einer verstärkten Inanspruchnahme der Baurechtsaktion gerechnet – daher sollen die aktuell vorhandenen Rücklagenbeträge weiterhin vorgehalten werden, um künftige Steigerungen der Antragszahlen ohne Wartezeit finanzieren zu können.

Gegenäußerung des Landesrechnungshofs Niederösterreich:

Der Landesrechnungshof nahm zur Kenntnis, dass ab dem Voranschlag 2021 die budgetierten Ausgaben vollständig durch die erwarteten Einnahmen bedeckt werden sollen. Zudem teilte er die Auffassung, dass die Nachfrage nach Baurechtsgrundstücken stark vom Markt abhängt und die Nachfrage auch wegen der niedrigen Zinslage gering ist. Auch er war der Ansicht, dass die Aktion nach einem Ansteigen der Zinsen wieder verstärkt in Anspruch genommen werden könnte und dafür Mittel zurückgelegt werden sollten, um steigende Antragszahlen ohne Wartezeit finanzieren zu können. Dafür wäre eine Rücklage in Höhe des ein- bis zweifachen Jahresbedarfs realistisch und eine Rücklage in Höhe des drei- bis vierfachen Förderungsbedarfs unrealistisch hoch angesetzt.

Die Anfang 2020 vorhandene Rücklage betrug jedoch 14 Millionen Euro und damit das Vierzehnfache der jährlichen Ausgaben für die Baurechtsaktion von rund einer Million Euro im Jahr 2019, in dem 1,8 Millionen Euro der Rücklage zugeführt wurden.

Eine derart hohe Rücklage war weder wirtschaftlich noch zweckmäßig, zumal das Land NÖ Mehrausgaben für Maßnahmen zur Bewältigung der Coronakrise und in der Folge Haushaltsdefizite finanzieren musste.

Daher bekräftigte der Landesrechnungshof seine Empfehlung, die Baurechtsaktion mit Blick auf die ebenfalls rückläufige Wohnungsförderung zu hinterfragen und eine Zusammenführung dieser zusammenhängenden Förderungen zu erwägen, um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, den Förderungswerbenden oder Interessenten eine Anlaufstelle zu bieten (One-Stop-Shop) und den Landeshaushalt dabei nach Möglichkeit zu entlasten.

11.3 Verteilung der Ausgaben auf die Teilabschnitte „Baurechtsaktion“ und „Baurechtsaktion (ZG)“

Im Zeitraum 2015 bis 2018 wiesen die Voranschläge des Landes jährlich Ausgaben für die Baurechtsaktion bei den Teilabschnitten 02201 „Baurechtsaktion“ und 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ im Ausmaß von insgesamt 3.768.000,00 Euro aus. Die Veranschlagung erfolgte zu 22 bis 35 Prozent beim Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“ und zu 65 bis 78 Prozent beim Teilabschnitt 02204 Baurechtsaktion (ZG)“.

Tatsächlich beliefen sich die Gesamtausgaben für die Baurechtsaktion in diesem Zeitraum auf insgesamt 5.426.123,00 Euro und 8.735.559,00 Euro wurden der Rücklage zugeführt.

Die Gesamtausgaben, die Verteilung der Ausgaben auf die Teilabschnitte 02201 „Baurechtsaktion“ und 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“ sowie die Zuführungen an die Rücklage stellten sich wie folgt dar:

Tabelle 10: Gesamtausgaben der Baurechtsaktion in den Jahren 2015 bis 2018, bei den Teilabschnitten 02201 und 02204, sowie Zuführung an Rücklage, in Euro, gerundet

Jahr	Gesamtausgaben	Verteilung der Ausgaben auf die Teilabschnitte in Euro und Prozent				Zuführung an Rücklage
		1/02201	%	1/02204	%	
2015	1.668.871	884.801	53,0	784.070	47,0	1.941.768
2016	1.398.563	803.050	57,4	595.513	42,6	2.319.059
2017	830.631	569.058	68,5	261.573	31,5	2.516.575
2018	1.528.058	603.060	39,5	924.998	60,5	1.958.157
Summe	5.426.123	2.859.969	52,7	2.566.154	47,3	8.735.559

Die jährlichen Gesamtausgaben für die Baurechtsaktion bewegten sich zwischen 830.631,00 Euro und 1.668.871,00 Euro und lagen damit um rund 56 bis 78 Prozent unter den veranschlagten Beträgen von 3.768.000,00 Euro.

Im Voranschlag 2019 wurden Gesamtausgaben von 3.442.400,00 Euro und im Jahr 2020 insgesamt drei Millionen Euro bereitgestellt, obwohl sich dafür kein Bedarf abzeichnete.

Von den Gesamtausgaben entfielen rund 53 Prozent auf den Teilabschnitt 02201 „Baurechtsaktion“ und 47 Prozent auf den zweckgebundenen Teilabschnitt 02204 „Baurechtsaktion (ZG)“. Die Grundstücksankäufe wurden somit nicht einmal zur Hälfte aus den zweckgebundenen Mitteln (Rückflüssen) der Baurechtsaktion, sondern mehrheitlich aus allgemeinen Deckungsmitteln (Teilabschnitt 02201) finanziert, obwohl die Rückflüsse ausgereicht hätten.

Der Landesrechnungshof bekräftigte daher seine Empfehlung, die Ausgaben für die Baurechtsaktion grundsätzlich aus den Rückflüssen der Aktion (Erlöse aus Grundverkäufen und Bauzinsen) zu finanzieren und dementsprechend zu veranschlagen. Außerdem sollten die Rücklagen für die Baurechtsaktion wirtschaftlich bemessen werden.

11.4 Wertmäßige Erfassung der Baurechtsgründe

Nach den „Richtlinien über die Verwaltung des unbeweglichen Landesvermögens“ verbuchte die Abteilung Finanzen F1 – Landesbuchhaltung den Kauf der Baurechtsgründe auf einem Bestandskonto und erfasste den Wert des Grundstücks mit den Anschaffungskosten in der Tabelle „billige Baugrundstücke“ bis zum Verkauf.

Aufgrund der VRV 2015 wurden die Baurechtsgründe ab 1. Jänner 2020 im Inventarverwaltungsprogramm Remedy mit dem Anschaffungswert erfasst. Für die Vermögensbewertung galt das Land NÖ nicht als wirtschaftlicher Eigentümer.

Die VRV 2015 sah vor, dass der Kauf von Baurechtsgründen auf einem Bestandskonto verbucht und nach der Einräumung des Baurechts über ein Aufwandskonto ausgebucht wird. Der Verkauf der Baurechtsgründe wurde über ein Ertragskonto abgewickelt.

12. Elektronische Datenverarbeitung

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 verarbeitete die Daten der Baurechtsaktion weitgehend elektronisch und stellte Informationen im Internet zur Verfügung. Außerdem setzte die Abteilung zwei Softwarepakete und Datenbanken ein.

12.1 Elektronischen Akt

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 führte für jeden Baurechtsvertrag und jeden Förderungsfall einen elektronischen Akt (ELAK). Die Akten dokumentierten die Abläufe.

Ab dem Jahr 2016 legte die Abteilung für jeden Antrag einen elektronischen Akt (ELAK) an, unabhängig davon ob der Antrag positiv oder negativ erledigt wurde. Davor hatte die Abteilung nur die positiv beurteilten Anträge und die abgelehnten Anträge nicht durchgängig im elektronischen Aktensystem des Landes NÖ (LAKIS) erfasst.

12.2 Baurechtsdatenbank

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 verwaltete die Daten zur Baurechtsaktion (Anträge, Kaufverträge, Baurechtsverträge) und zur Verrechnung der Bauzinsen in einer Baurechtsdatenbank. Im Jahr 2017 stellte die Abteilung diese von einer Desktop- auf eine Webanwendung um.

Zum Stichtag 10. Dezember 2019 enthielt die Datenbank 2.220 „aktive“ Baurechtsverträge. Die Anschaffungskosten für alle seit Beginn der Aktion angekauften Baurechtsgründe wies die Datenbank zum 31. Dezember 2018 mit rund 90,58 Millionen Euro aus.

Der Landesrechnungshof regte in Zuge seiner Überprüfung an, einige Datenfelder zu aktualisieren. Beispielsweise war bei einigen Baurechtsverträgen das Datenfeld Status auf „NEU“ statt auf „AKTIV“ gesetzt. Dieser Anregung kam die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 umgehend nach.

12.3 Inventarverwaltung

Die Baurechtsgründe erfasste die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 im Inventarverwaltungsprogramm Remedy in zwei Sparten – aktive Baurechtsgrundstücke (BRE) sowie nicht vergebene und verkaufte Baurechtsgrundstücke (BRX). Abhängig vom Zeitpunkt wurde der Anschaffungswert oder der ermittelte Grundstückswert eingetragen.

Für die Vermögensbewertung galten die Regelungen der VRV 2015, wonach das Land NÖ nicht wirtschaftlicher Eigentümer der Baurechtsgründe war.

Mit 5. Mai 2017 übernahm die Abteilung Hydrologie und Geoinformation BD3 die Baurechtsgründe in die Datenbank des Inventarverwaltungsprogramms Remedy.

In dieser Datenbank waren nicht alle Datenbankfelder vollständig ausgefüllt oder aktualisiert. Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 sagte zu, die fehlenden Daten im Zuge von Revisionen nach zu erfassen bzw. zu aktualisieren.

Der Landesrechnungshof empfahl, die Nacherfassung abzuschließen und die Daten auf dem aktuellen Stand zu halten.

12.4 Website des Landes NÖ

Die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 informierte über die Baurechtsaktion auf der Website des Landes NÖ im Bereich „Bauen & Wohnen“ (www.no.e.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Foerd_NOE_Baurechtsaktion).

Die Informationen enthielten Angaben zur zuständigen Abteilung, zu den Ansprechpersonen und zum Ablauf der Baurechtsaktion. Außerdem konnten die Förderungsrichtlinien 2017, der Antrag zum Abschluss eines Baurechtsvertrags sowie ein Musterbaurechtsvertrag heruntergeladen werden.

Auf Anregung des Landesrechnungshofs bereinigte die Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 inaktuelle und unzutreffende Inhalte und Abweichungen zu geltenden Förderungsrichtlinien.

St. Pölten, im Mai 2020

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr. Edith Goldeband

13. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kenndaten der Baurechtsaktion im Jahr 2018.....	2
Tabelle 2: Inanspruchnahme der Baurechtsaktion von 1997 bis 2018....	20
Tabelle 3: Entwicklung der Baurechtsaktion in den Jahren 2015 bis 2018	21
Tabelle 4: Personalaufwand der Baurechtsaktion in den Jahren 2015 bis 2018	27
Tabelle 5: Ausgaben und Einnahmen in den Jahren 2015 bis 2018, in Euro, gerundet	29
Tabelle 6: Teilabschnitt 02201 Ausgaben laut Voranschlag (VA) und Rechnungsabschluss (RA), in Euro und Prozent, gerundet.....	30
Tabelle 7: Teilabschnitt 02204 Einnahmen, in Euro und Prozent, gerundet	31
Tabelle 8: Teilabschnitt 02204, Ausgaben, in Euro und Prozent, gerundet	31
Tabelle 9: Rücklagenentwicklung 2010 bis 2018, in Euro, gerundet	32
Tabelle 10: Gesamtausgaben der Baurechtsaktion in den Jahren 2015 bis 2018, bei den Teilabschnitten 02201 und 02204, sowie Zuführung an Rücklage, in Euro, gerundet.....	35



Tor zum Landhaus · Wiener Str. 54/A · 3109 St.Pölten
T +43 2742 9005 126 20 · F +43 2742 9005 135 25
post.lrh@noel.gv.at · www.lrh-noe.at