



# **Landesrechnungshof**

## *Niederösterreich*

**Gutachten über die Gebarung der  
Marktgemeinde Grafenwörth in Bezug  
auf die Grundstücksan- und -verkäufe  
der Jahre 2008 bis 2023**

**Gutachten über die Gebarung der Marktgemeinde  
Grafenwörth in Bezug auf die Grundstücksan- und  
-verkäufe der Jahre 2008 bis 2023  
Inhaltsverzeichnis**

Zusammenfassung	I
1. Ersuchen um ein Gutachten über die Gebarung der Marktgemeinde Grafenwörth	1
2. Kenndaten der Marktgemeinde	4
3. Kenndaten der Grundstückstransaktionen	5
4. Ziele der örtlichen Raumordnung	6
5. Zweck der Grundstückstransaktionen	14
6. Preis- und Vertragsgestaltung	18
7. Interessenkollisionen	33
8. Einhaltung der Prüfungsmaßstäbe des Prüfungsausschusses	33
9. Tabellenverzeichnis	37

## **Gutachten Marktgemeinde Grafenwörth**

### **Zusammenfassung**

Der Landesrechnungshof erstellte ein Gutachten über die Gemeindegebarung in Bezug auf die Grundstücksankäufe und Grundstücksverkäufe der Marktgemeinde Grafenwörth der Jahre 2008 bis 2023 (Ersuchen der Gemeindeaufsicht vom 3. August und 3. Oktober 2023).

Ein derartiges Ersuchen beziehungsweise Gutachten kann nur Grundstücksgeschäfte der Marktgemeinde Grafenwörth, jedoch keine Grundstücksgeschäfte von juristischen oder natürlichen Personen außerhalb der Gemeindegebarung umfassen. Das Gutachten war im Rahmen eines Gemeindeaufsichtsverfahrens, insbesondere zu den Zielen, zur Zielerreichung und zur Preis- und Vertragsgestaltung von Grundstücksgeschäften sowie zur Einhaltung der Prüfungsmaßstäbe des Prüfungsausschusses zu erstellen.

### **Grundstückstransaktionen im Zeitraum 2008 bis 2023**

Von 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2023 meldete die Marktgemeinde 146 Grundstückstransaktionen, davon 37 Ankäufe und 109 Verkäufe. Den Ausgaben für Ankäufe von rund 2,32 Millionen Euro standen Einnahmen von rund 4,71 Millionen Euro gegenüber. Zudem hatte die Marktgemeinde einen unentgeltlichen Tausch- und Abtretungsvertrag von Verkehrsflächen sowie einen Schenkungsvertrag über ein Grundstück zur öffentlichen Nutzung innerhalb der Siedlung „Sonnenweiher“ abgeschlossen.

### **Ziele und Zielerreichung**

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) legte allgemeine und besondere Leitziele für die Raumordnung des Landes fest. Dazu hatte jede Gemeinde ein örtliches Raumordnungsprogramm mit Planungszielen und Maßnahmen aufzustellen.

Die Marktgemeinde Grafenwörth verfügte über ein Örtliches Raumordnungsprogramm in der Version der 45. Änderung (Genehmigung mit Bescheid vom 5. Juni 2023). Das Raumordnungsprogramm beruhte auf einer „Strukturellen Erhebung“ aus dem Jahr 1983, die ein „räumliches Entwicklungskonzept“ sowie Konzepte für die Entwicklung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der wirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen sowie der Wohnungs- und Siedlungsstruktur beinhaltete. Zur Entwicklung der Betriebsansiedlungszone „Schnellstraßenknoten S5-Grafenwörth“ lag zudem ein Strategiepapier vom Jänner 2014 vor.

Im Zeitraum 2008 bis 2023 erforderten Umwidmungen, zum Beispiel für Siedlungserweiterungen und Betriebsansiedelungen, insgesamt 23 Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Diese standen mit den Planungs- und Entwicklungszielen der Marktgemeinde im Einklang und betrafen auch Grundstücke des Bürgermeisters als Privatperson. Für Interessenkollisionen bestanden keine Richtlinien (Corporate Governance Kodex).

Nach vierzig beziehungsweise zehn Jahren waren das Entwicklungskonzept und das Strategiepapier zu evaluieren sowie an die aktuellen Gegebenheiten und die angestrebte weitere Entwicklung der Marktgemeinde anzupassen.

### **Preis- und Vertragsgestaltung**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Grafenwörth legte die Ankaufpreise für Grünland und Verkaufspreise für Baugründe fest. Am 6. Juli 2012 erhöhte der Gemeinderat die Quadratmeterpreise für den Ankauf von Bauland von 8,72 Euro auf 10,00 Euro und die Verkaufspreise für Bauland auf 38,00 Euro jeweils pro Quadratmeter. Für den Ankauf von bebauten Grundstücken lagen Wertgutachten vor. Mehr als zehn Jahre nach der letzten Erhöhung sollten die Preise evaluiert und eine Anpassung erwogen werden.

Die Marktgemeinde konnte An- und Verkaufspreise und Abweichungen von den festgelegten Quadratmeterpreisen plausibel begründen, zum Beispiel mit Verhandlungen über den Verkaufspreis von nicht mehr benötigten öffentlichen Flächen, führte jedoch keine „Akten“. Eine nachvollziehbare Dokumentation der Erledigungsschritte für Grundstücksan- und -verkäufe lag nicht vor, wäre jedoch zweckmäßig.

Auch die Vertragsgestaltung war zu verbessern, insbesondere durch das Vermeiden von unbestimmten Formulierungen beziehungsweise das Vereinbaren von Wiederkaufsrechten für die Gemeinde.

### **Einhaltung der Prüfungsmaßstäbe vom Prüfungsausschuss**

Im Zeitraum 2008 bis 2023 führte der Prüfungsausschuss statt den vorgeschriebenen 62 nur 53 Prüfungen durch. In keinem Protokoll vermerkte der Ausschuss eine Prüfung auf Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Gesetzmäßigkeit. Auch mit Grundstücksgeschäften befasste sich der Ausschuss nicht. In den Jahren 2011 bis 2015 wiesen neun Protokolle den Gegenstand der Prüfung nicht aus. Demnach wurden weder die Prüfungsanzahl noch die Prüfungsmaßstäbe eingehalten. Der Gemeinderat nahm die Berichte des Prüfungsausschusses jedoch regelmäßig einstimmig zur Kenntnis.

## **1. Ersuchen um ein Gutachten über die Gebarung der Marktgemeinde Grafenwörth**

Dem Landesrechnungshof obliegt es, über Ersuchen der NÖ Landesregierung im Rahmen von Gemeindeaufsichtsverfahren, Gutachten über die Gebarung von Gemeinden und Gemeindeverbänden zu erstellen. Der Landesrechnungshof ist auch dabei unabhängig und an keine Weisungen gebunden. Die Ergebnisse der Gutachten sind im Bericht der Aufsichtsbehörde an die Gemeinde zu berücksichtigen.

Die Aufsichtsbehörde erhielt damit die Möglichkeit, in speziellen Fällen ein Gutachten des Landesrechnungshofs zu bestimmten Fragen der Gebarung von Gemeinden und Gemeindeverbänden einzuholen (Antrag betreffend Änderung der NÖ Landesverfassung 1979 vom 12. April 2012, Ltg. -1197/A-1/91-2013).

Der Begriff der „Gebarung“ beinhaltet „jedes Verhalten, das finanzielle Auswirkungen beziehungsweise Auswirkungen auf Ausgaben, Einnahmen und Vermögensbestände hat“ (VfSlg. 7944/1976).

Die Aufsicht über die Gemeinden regelte die NÖ Gemeindeordnung 1973 (NÖ GO 1973), LGBl 1000. Aufsichtsbehörde erster Instanz war die zuständige Bezirkshauptmannschaft beziehungsweise in Angelegenheiten der Überprüfung der Gemeindegebarung, der Verordnungsüberprüfung, der Genehmigungspflichten und der Auflösung des Gemeinderats, die Landesregierung, Abteilung Gemeinden IVW3 des Amtes der NÖ Landesregierung.

Das Aufsichtsrecht war dahin auszuüben, dass die Gemeinden bei der Besorgung des eigenen Wirkungsbereichs die Gesetze und Verordnungen nicht verletzen, insbesondere ihren Wirkungsbereich nicht überschreiten und ihre gesetzlich obliegenden Aufgaben erfüllen (§ 85 NÖ GO 1973).

### **1.1 Ersuchen der NÖ Landesregierung**

Medienberichte hatten Vorwürfe gegen den Bürgermeister der Marktgemeinde Grafenwörth in Zusammenhang mit Grundstücksan- und -verkäufen erhoben. Die Abteilung Gemeinden IVW3 des Amtes der NÖ Landesregierung eröffnete ein Gemeindeaufsichtsverfahren, um die Gebarung der Marktgemeinde in Bezug auf deren Grundstücksan- und -verkäufe im Zeitraum 2008 bis 2023 zu prüfen.

Im Rahmen des Gemeindefaufsichtsverfahrens erging an den Landesrechnungshof das Ersuchen, gemäß Artikel 51 Absatz 3a NÖ Landesverfassung 1979 ein Gutachten über die Gemeindegebarung in Bezug auf die Grundstücksan- und -verkäufe der Marktgemeinde Grafenwörth der Jahre 2008 bis 2023 zu erstellen (Schreiben der Abteilung Gemeinden IVW3 vom 3. August 2023, IVW3-A-3210701/007-2023).

### **Fragen- beziehungsweise Themenstellungen des Gutachtens**

Der Landesrechnungshof sollte nach seinen Prüfkriterien der Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit insbesondere die Transparenz, die Nachvollziehbarkeit und die Wirtschaftlichkeit der Preisgestaltung bei den durchgeführten Grundstücksan- und -verkäufen beurteilen.

Weiters sollte das Gutachten darauf eingehen, welche konkreten Ziele für die Grundstücksan- und -verkäufe vorgegeben waren, wie diese erreicht wurden und inwieweit die Prüfungsmaßstäbe (Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Gesetzmäßigkeit der laufenden Gebarung der Gemeinde einschließlich der Eigenbetriebe) vom Prüfungsausschuss der Gemeinde eingehalten wurden (Schreiben der Abteilung Gemeinden IVW3 vom 3. Oktober 2023, IVW3-A-3210701/007-2023).

Unter den Grundstückstransaktionen der Marktgemeinde befanden sich ein unentgeltlicher Tausch- und Abtretungsvertrag von Verkehrsflächen sowie ein Schenkungsvertrag über ein Grundstück zur öffentlichen Nutzung innerhalb der Siedlung „Sonnenweiher“.

Außerdem betrafen Umwidmungen sowie Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms auch Grundstücke des Bürgermeisters als Privatperson (36., 37. und 38. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms).

Grundstücksgeschäfte von juristischen oder natürlichen Personen außerhalb der Gemeindegebarung konnte das Ersuchen um Erstellung eines Gutachtens über die Gemeindegebarung und folglich das dazu erstellte Gutachten jedoch nicht umfassen. Interessenkollisionen konnten nicht ausgeschlossen werden.

## **1.2 Methodik**

Die Erstellung des Gutachtens orientierte sich methodisch an den Standards und Richtlinien der INTOSAI, der „International Organization of Supreme Audit Institutions“ (Internationale Organisation der Obersten Rechnungskontrollbehörden) und der EURORAI, der „European Organisation

of Regional Audit Institutions“ (Europäische Organisation der regionalen externen Institutionen zur Kontrolle des öffentlichen Finanzwesens).

Der Landesrechnungshof forderte Daten und Unterlagen im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Verfahrens über die Abteilung Gemeinden IVW3 oder auch direkt von der Marktgemeinde Grafenwörth an.

Um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, erfolgte unter beiderseitiger Wahrung der Unabhängigkeit eine Abstimmung mit den Prüforganen der Gemeindeaufsicht, wobei der Landesrechnungshof 35 Verträge der 146 gemeldeten Grundstückstransaktionen einer vertieften Überprüfung unterzog. Die Auswahl erfolgte nach fachlicher Beurteilung durch die Prüfungsorgane.

Für Fragen in Zusammenhang mit Raumordnungsangelegenheiten holte er zudem Informationen bei den Abteilungen Bau- und Raumordnungsrecht RU1 und Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten RU7 ein.

Die Übermittlung der Daten und Unterlagen erfolgte über eine verschlüsselte Cloud (NÖ-Box) oder eine andere sichere Verbindung.

## **Erhebungen**

Am 3. Oktober und 23. Dezember 2023 erhob der Landesrechnungshof, welche Maßnahmen die Bezirkshauptmannschaft Tulln als Aufsichtsbehörde im Zusammenhang mit Grundstückstransaktionen der Marktgemeinde Grafenwörth gesetzt hatte.

Im Zeitraum 2008 bis 2023 betraf nur ein aufsichtsbehördliches Verfahren der Bezirkshauptmannschaft Tulln eine Grundstückstransaktion der Marktgemeinde Grafenwörth. Dabei handelte es sich um den Verkauf einer Teilfläche von 42 Quadratmetern eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Quadratmeterpreis von fünf Euro an einen Tourismusbetrieb im Jahr 2019. Die Aufsichtsbehörde stellte keine Verfehlung fest und schloss das Verfahren ab.

Am 10. Jänner 2024 fand mit den Prüforganen der Abteilung Gemeinden IVW3 eine Einschau an Ort und Stelle bei der Marktgemeinde Grafenwörth unter Anwesenheit des Vizebürgermeisters und des Amtsleiters als Auskunftspersonen statt.

## **1.3 Darstellung**

Das Gutachten wurde grundsätzlich in einer geschlechtergerechten Sprache verfasst. Personenbezogene Bezeichnungen, die nur in einer Form verwendet wurden, um die Lesbarkeit zu erleichtern, umfassen alle Personen gleichermaßen, unabhängig von einem Geschlecht.

Außerdem wurde auf eine leichte Verständlichkeit bei maschineller Wiedergabe für Menschen mit Beeinträchtigungen geachtet und daher weitgehend auf Abkürzungen verzichtet, Tabellen verbal eingeleitet und erklärt sowie Zahlen auf- oder abgerundet. Die Darstellung in Millionen Euro kann in Ausnahmefällen Rundungsdifferenzen aufweisen.

## 2. Kenndaten der Marktgemeinde

Im Jahr 2022 wies der Rechnungsabschluss der Marktgemeinde Grafenwörth ein Vermögen von 49,72 Millionen Euro sowie Erträge von 14,31 Millionen Euro, Aufwendungen von 10,14 Millionen Euro und ein Nettoergebnis von 4,17 Millionen Euro aus. Die folgende Tabelle stellt weitere Kenndaten der Marktgemeinde der Jahre 2008 und 2022 dar:

**Tabelle 1: Kenndaten zur Marktgemeinde**

Kenndaten	2008	2022
Einwohner der Marktgemeinde Grafenwörth mit Jahresende	2.954	3.291
Gesamtfläche in Hektar		4.644,0
davon Bauland in Hektar	204,0	229,0 *
davon Bauland bebaut in Hektar	157,7	197,5 *
davon Bauland unbebaut in Hektar	46,3	31,5 *

*Quelle: Statistik Austria, Angaben der Gemeinde, Örtliches Raumordnungsprogramm-Flächenbilanz; eigene Darstellung des Landesrechnungshofs; \*44. Änderung des Raumordnungsprogramms mit Beschluss vom 8. Juni 2022*

Die Einwohnerzahl der Marktgemeinde stieg von 2.954 im Jahr 2008 um 337 oder rund elf Prozent auf 3.291 im Jahr 2022. Ihre Gesamtfläche betrug 4.644 Hektar.

In den Jahren 2008 und 2022 verfügte die Marktgemeinde über rund 204,0 Hektar beziehungsweise 229,0 Hektar Bauland. Das entsprach einem Zuwachs an Bauland um rund 25 Hektar oder 12,3 Prozent.

Die bebaute Fläche erhöhte sich von 157,7 Hektar im Jahr 2008 auf 197,5 Hektar im Jahr 2022 beziehungsweise um 39,8 Hektar oder 25,2 Prozent.

Der Anteil der unbebauten Fläche am gesamten Bauland ging von 22,7 Prozent im Jahr 2008 auf rund 13,8 Prozent im Jahr 2022 zurück.



### 3. Kenndaten der Grundstückstransaktionen

Die Marktgemeinde Grafenwörth meldete für den Zeitraum 2008 bis 2023 insgesamt 146 Grundstückstransaktionen, davon 37 Ankäufe mit Zahlungen in Höhe von 2.320.605,14 Euro und 109 Verkäufe mit Erlösen in Höhe von 4.705.215,42 Euro.

Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Kenndaten zu den gemeldeten Grundstückstransaktionen im Zeitraum 2008 bis Jänner 2023.

**Tabelle 2: Kenndaten zu den Grundstückstransaktionen**

Kenndaten	Ankäufe	Verkäufe
Anzahl der Grundstückstransaktionen	37	109
Summe der Zahlungen in Millionen Euro	2,3	4,7
Anzahl der transferierten Quadratmeter	512.407	140.713
davon Bauland in Quadratmetern	57.661	107.946
davon Grünland in Quadratmetern	445.220	29.992
davon Verkehrsflächen und öffentliches Gut in Quadratmetern	9.526	2.775

*Quelle: Auswertungen des Landesrechnungshofs aus den Daten der Marktgemeinde Grafenwörth*

Die 37 Grundstücksankäufe tätigte die Marktgemeinde von einem Wohnbauträger, fünf Unternehmen und von 25 Privatpersonen. Diese Ankäufe dienten zu 86,9 Prozent dem Erwerb von Grünland, zu 11,3 Prozent dem Erwerb von Bauland und zu 1,8 Prozent dem Erwerb von Verkehrsflächen.

Die 109 Grundstückverkäufe schloss die Marktgemeinde Grafenwörth mit zwei Wohnbauträgern, fünf Unternehmen und 95 Privatpersonen ab.

Der Anteil von verkauftem Bauland betrug 76,7 Prozent. Auf den Verkauf von Grünland entfiel ein Anteil von 21,3 Prozent sowie drei Prozent auf Verkehrsflächen und öffentliches Gut.

Im Zuge der Erhebungen kamen zwei Ankäufe von Anteilen an zwei Liegenschaften eines Wohnbauträgers um insgesamt 853.793,62 Euro, ein Verkauf von Böschungsflächen um 2.176,00 Euro, ein Verkauf einer Trennfläche in Zusammenhang mit der Errichtung der STUPA, ein Tauschvertrag von Grundstücken im Zuge einer Verkehrserschließung mit einer Ausgleichszahlung von 1.830,00 Euro, ein unentgeltlicher Tausch- und Abtretungsvertrag von Verkehrsflächen sowie ein Schenkungsvertrag über ein

Grundstück zur öffentlichen Nutzung innerhalb der Siedlung „Sonnenweiher“ hinzu.

## 4. Ziele der örtlichen Raumordnung

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) enthielt allgemeine sowie besondere Leitziele für die überörtliche und die örtliche Raumordnung. Zu den besonderen Leitzielen der örtlichen Raumordnung zählten zum Beispiel:

- Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche
- möglichst flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien
- Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten
- klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft
- Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft
- Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck
- Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass öffentliche Dienste und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind
- Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene
- Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte
- bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne)

Zur Erreichung dieser Raumordnungsziele hatte jede Gemeinde die Nutzung der Flächen in ihrem Gemeindegebiet zu lenken und dazu ein örtliches Raumordnungsprogramm zu verordnen. In dieser Verordnung waren die Planungsziele und die Maßnahmen der Gemeinde sowie ein Flächenwidmungsplan festzulegen.

Zudem hatte die Gemeinde ein Entwicklungskonzept und damit Grundsätze zur Gemeindeentwicklung zu verordnen, insbesondere zur angestrebten Bevölkerungs-, Siedlungs- und Standortentwicklung, zur infrastrukturellen

Entwicklung und Daseinsvorsorge sowie zur Sicherung von Grünland, landwirtschaftlicher Produktionsflächen, Energieversorgung und Klimawandelanpassung.

Den Rahmen legten die Überörtlichen Raumordnungsprogramme des Landes und die Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest, LGBI 65/2015, verbindlich fest, welches auch für den Verwaltungsbezirk Tulln und somit für die Marktgemeinde Grafenwörth galt (Beschluss der NÖ Landesregierung am 3. August 2015).

Als Grundlage für das örtliche Raumordnungsprogramm und dessen Anpassung hatte die Gemeinde den Zustand und die Veränderungen der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten des Gemeindegebiets zu untersuchen, ständig zu beobachten und zu dokumentieren.

Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen war in einer Flächenbilanz zu erfassen und auf dem aktuellen Stand zu halten.

## **4.1 Örtliches Raumordnungsprogramm und Entwicklungskonzepte**

Die Marktgemeinde Grafenwörth verfügte über ein Örtliches Raumordnungsprogramm in der Version der 45. Änderung (Genehmigung mit Bescheid vom 5. Juni 2023). Im Zeitraum 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2023 hatte das Raumordnungsprogramm 23 Änderungen erfahren.

Dazu lagen Raumordnungsgutachten der Amtssachverständigen der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten RU7, Fachbereich Örtliche Raumordnung, im Amt der NÖ Landesregierung aus den aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren (Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU1) vor.

Der Entwurf für eine 46. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vom 27. Juli 2023 sah die Umwidmung der landwirtschaftlichen Nutzung einer Ackerfläche in zehn etwa 850 Quadratmeter große Parzellen für Ein- und Zweifamilienhausbebauung samt Wohnsiedlungsstraße in Bauland-Wohngebiet vor. Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU1 als Umweltbehörde forderte die Marktgemeinde Grafenwörth auf (Schreiben vom 2. Oktober 2023), dazu eine „Strategische Umweltprüfung“ mit Variantenvergleich beziehungsweise eine Alternativenprüfung durchzuführen. Dieses Verfahren war Ende 2023 noch nicht abgeschlossen.

Das Örtliche Raumordnungsprogramm beruhte im Kern auf der Stammverordnung des Gemeinderatsbeschlusses vom 19. Dezember 1984 und einer „Strukturellen Erhebung“ im Jahr 1983, welche ein „Räumliches Entwicklungskonzept“ beinhaltet.

### **Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogramms**

Das Örtliche Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 1984 gab folgende Ziele vor:

- Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zur Erzielung günstiger Lebensbedingungen für die Bevölkerung im Planungsgebiet
- Natürliche Sicherung, Erhaltung und Schaffung von ökologisch funktionsfähigen Lebensräumen
- Ausstattung der Orte Grafenwörth als Hauptort und Wagram mit den zentralen Einrichtungen der Grundversorgung der Gemeindebevölkerung sowie der Orte Feuersbrunn, Seebarn, Jettsdorf und Sankt Johann mit der Funktion Wohnen, Erholen und Arbeiten
- Erreichen einer Bevölkerungsentwicklung von 2.600 Einwohnern im Planungszeitraum von zehn bis zwölf Jahren, demnach bis 1995
- Sicherung der Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe

### **Ziele des räumlichen Entwicklungskonzepts**

Das „Räumliche Entwicklungskonzept“ aus dem Jahr 1983 legte zukünftige Strukturen und Zielsetzungen für Entwicklungsbereiche fest, zum Beispiel für die Entwicklung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der wirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen sowie der Wohnungs- und Siedlungsstruktur.

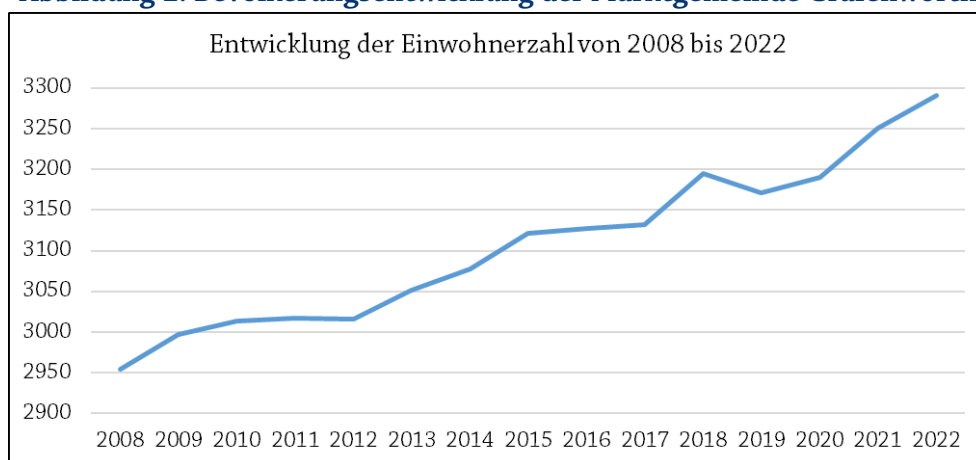
Das Entwicklungskonzept war seit dem Jahr 1983 nicht mehr erneuert worden. Im Rahmen der Änderungsverfahren des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Grafenwörth, wies die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung wiederholt darauf hin, dass für die Marktgemeinde kein „rechtswirksames örtliches Entwicklungskonzept“ vorliegt.

### **Entwicklung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Das Entwicklungskonzept für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung aus dem Jahr 1983 hatte mit einer Wohnbevölkerung von 2.600 Einwohnern im Jahr 1995 gerechnet.

Wie aus der folgenden Abbildung der Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2022 hervorgeht, hatte die Marktgemeinde Grafenwörth die angestrebte Einwohnerzahl bereits im Jahr 2001 und damit mit der 36. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms erreicht:

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Grafenwörth**



Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung Landesrechnungshof Niederösterreich

Die Einwohnerzahl stieg von 2.954 im Jahr 2008 auf 3.291 Ende 2022 oder um 11,4 Prozent und verzeichnete damit außer in den Jahren 2018 auf 2019 ein stetiges Wachstum. Die Abnahme der Einwohnerzahl von 2018 auf 2019 war im Wesentlichen auf die Änderung des NÖ Landesbürgerevidenzgesetzes zurückzuführen und betraf mehrere ordentliche Wohnsitze oder Zweitwohnsitze.

**Eine aktuelle Prognose oder Zielsetzung für die weitere Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Grafenwörth lag nicht vor, wäre jedoch als Planungsgrundlage wirtschaftlich und zweckmäßig.**

#### **Entwicklung der Wohnungs- und Siedlungsstruktur**

Das Entwicklungskonzept für die Wohnungs- und Siedlungsstruktur aus dem Jahr 1983 ging von einem jährlichen Wohnungsbedarf von 18 Wohnungen und aufgrund der Bauplatzbeschaffungen von einer höheren Anzahl von Neubauten (überwiegend Einfamilienhäuser) aus. Zudem sollten der Altbestand an Wohnbauten (vorwiegend Bauerhöfe mit älteren Bewohnern) verstärkt einer verbesserten Wohnnutzung zugeführt werden.

**Eine aktuelle Prognose oder Zielsetzung für die weitere Wohnungs- und Siedlungsstruktur der Marktgemeinde Grafenwörth lag nicht vor, wäre jedoch als Planungsgrundlage wirtschaftlich und zweckmäßig.**

Nach den Erläuterungen zur 29. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms im Jahr 2013 sollten „größere Baulandneuwidmungen nach einem Grundsatzbeschluss nur mehr unter Federführung der Gemeinde erfolgen“. Demnach sollte die Gemeinde Grundstücke ankaufen und verwerten. Ein derartiger Grundsatzbeschluss lag jedoch nicht vor. Daher blieb offen, welche „größeren“ Baulandwidmungen unter der Federführung der Marktgemeinde durchzuführen waren. Der Bürgermeister gab auf Nachfrage an, diese Vorgangsweise ohne formellen Grundsatzbeschluss konsequent zu verfolgen.

#### **Entwicklung der wirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen**

Das Räumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 1983 sah vor, die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau, die Neugründung oder die Wiedererrichtung von Betrieben zu schaffen, um die Erwerbsmöglichkeiten auszubauen. Als Betriebsbaugebiete waren jene Flächen vorgesehen, welche die notwendigen Voraussetzungen erfüllen. Dazu zählten eine günstige Verkehrslage, Kanalisation, Wasserversorgung, Stromanschluss, Lärmschutz sowie ausreichende Abschirmung der Wohnbevölkerung vor sonstigen Immissionen (Einwirkungen).

Das Strategiepapier zur Entwicklung der Betriebsansiedlungszone „Schnellstraßenknoten S5-Grafenwörth“ vom Jänner 2014 beschrieb generelle Ziele für die zukünftige Betriebsgebietsentwicklung. Dazu sollte für jede Realisierungsetappe ein Gestaltungskonzept mit spezifischen Zielsetzungen und Maßnahmen erarbeitet werden.

**In der Entwicklung der Einnahmen aus der Kommunalsteuer spiegelte sich auch die Entwicklung der Betriebsansiedlungen wider. Diese Einnahmen erhöhten sich von 340.492,93 Euro im Rechnungsjahr 2008 auf 835.899,56 Euro im Rechnungsjahr 2022.**

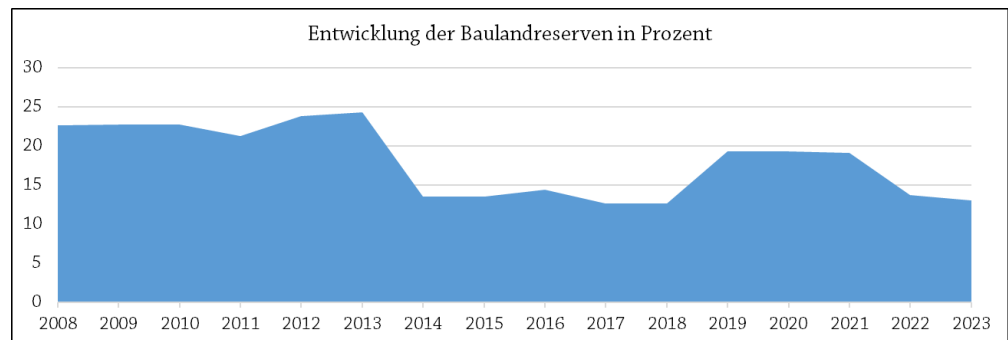
Der Landesrechnungshof anerkannte, dass die Marktgemeinde Grafenwörth ihre Einnahmen aus der Kommunalsteuer im Zeitraum 2008 bis 2022 um rund 500.000,00 Euro oder 145,5 Prozent mehr als verdoppeln konnte. Er wies jedoch darauf hin, dass die generellen und die speziellen Ziele für Betriebsansiedlungen an die aktuellen Gegebenheiten und die angestrebte weitere Entwicklung anzupassen wären, um über wirtschaftliche und zweckmäßige Planungsgrundlagen zu verfügen.

### Entwicklung im Bereich Bauland beziehungsweise Flächenbilanz

Aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept errechnete sich für das Jahr 1983 ein Wohnbauland von 151,59 Hektar, davon 124,78 Hektar bebaut und 26,81 Hektar unbebaut.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Baulandreserve:

**Abbildung 2: Entwicklung der Baulandreserven**



Quelle: Landesrechnungshof aufgrund der Angaben aus den Erläuterungsberichten zu den Abänderungen der Flächenwidmungspläne

Der Rückgang der Baulandreserve von 2013 auf 2014 und von 2021 auf 2022 war auf den Verkauf von Bauland-Wohngebiet in Feuersbrunn zurückzuführen, der Anstieg von 2018 auf 2019 auf den Ankauf von Grundstücken in der Katastralgemeinde Seebarn (Siedlungserweiterung).

Nach der 45. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms verfügte die Marktgemeinde Grafenwörth über 228,96 Hektar gewidmetes Bauland, davon 198,91 Hektar bebaut und 30,05 Hektar unbebaut. Die Baulandreserve betrug mit Stand 5. Juni 2023 somit 13,12 Prozent des gewidmeten Baulands.

Das entsprach einem Anstieg des gewidmeten Baulands um 77,37 Hektar oder 51,0 Prozent, der bebauten Fläche um 74,13 Hektar oder 59,4 Prozent und der unbebauten Fläche (Baulandreserve) um 3,24 Hektar oder 12,1 Prozent.

## 4.2 Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms

Im Zeitraum 2008 bis 2023 erforderten Umwidmungen insgesamt 23 Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Grafenwörth.

Die Amtssachverständigen für Örtliche Raumordnung der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten RU7, Fachbereich

Örtliche Raumordnung, im Amt der NÖ Landesregierung erstellten Raumordnungsgutachten im aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren für die Behörde (Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU1). Die Sachverständigen berieten die Gemeinden sowie Ortsplaner bei der Lösung ihrer Raumordnungsaufgaben sowie bei der Erstellung der entsprechenden Planungsgrundlagen.

Wesentliche Ziele und Begründungen für die Änderungen beziehungsweise Umwidmungen bildeten:

- Schaffung von Bauplätzen und Baulandreserven sowie Siedlungserweiterungen wie Grafenwörth Ost
- Umsetzung einer verdichteten und damit nachhaltigeren Bebauung sowie eines touristischen Angebots; Ankauf von ungenutzten Arealen in zentrumsnahen Bereichen; Bestandssicherung von Gebäuden und bauliche Verdichtung von zentral gelegenen Bereichen
- Umwidmung von funktionslosen öffentlichen Verkehrsflächen in Bauland Wohngebiet beziehungsweise Verkauf an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
- Verkauf oder Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen und Änderung der Verkehrserschließung
- Ergänzung und Kenntlichmachung von Retentionsbecken im Zuge einer Siedlungserweiterung
- Kenntlichmachung des Trassenverlaufes der bestehenden Gashochdruckleitung
- Errichtung einer Parkanlage zur Sicherung einer Fläche für den Vogel- und Bienenschutz
- Aktualisierung von Widmungen durch Einführung neuer Widmungskategorien beziehungsweise Korrekturen von Widmungen
- Betriebsansiedlungen und dafür notwendige Grundstücksteilungen und Verkehrserschließungen
- Rekultivierung eines Geländes zur Materialgewinnung für Kies und Sand sowie Nachnutzung als Landschaftsteich in der Katastralgemeinde Grafenwörth
- Widmungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Nutzung eines Grundwassersees einer ehemaligen Materialgewinnungsstätte für schwimmende Photovoltaik-Anlagen; Korrektur der gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen durch das Gelände der bestehenden und ehemaligen Materialgewinnungsstätte



- Ausbau von Kindergartenplätzen und Erweiterung des Friedhofs in der Katastralgemeinde Grafenwörth
- Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks mit neuen Wohnungen für junge Familien und Zuwanderer

### **Ziele der Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms**

Die Marktgemeinde Grafenwörth verfolgte mit den Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnbauland, insbesondere für die junge Bevölkerung, um ein Absiedeln durch das „Baulandsicherungsmodell“ beziehungsweise das „Grafenwörther-Modell“ zu verhindern:
- Nach diesem Modell behielten sich die Grundstückseigentümer Parzellen für ihre Kinder zurück und mussten diese grundsätzlich innerhalb von fünf Jahren bebauen oder der Gemeinde anbieten. Die restlichen Parzellen kaufte und verwertete die Gemeinde selbst.
- Ankauf von günstig gelegenen Arealen unter der Federführung der Marktgemeinde für eine weitere Baulandentwicklung und Zuführung dieser Grundstücke zu einer geordneten, von Fachleuten vorgeschlagenen Bebauung
- Erweiterung von Bauland-Wohngebiet durch Hochwasserschutzsysteme (Wegfall einer Hochwassergefährdung)
- Umwidmungen von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ auf „Verkehrsfläche“ zur Errichtung eines ASFINAG-Stützpunkts sowie in „Grünland-Sportstätte“ zur Schaffung eines Hundesportzentrums mit baulichen Anlagen und Geräten
- Anpassungen an die Rechtslage, zum Beispiel Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „religiöse Einrichtung“ oder in Bauland-Sondergebiet-Weintourismus und -kultur (Stupa und zum Erhalt des Kulturguts Kellergasse)
- Ermöglichung der Ergänzung einer barrierefreien Wohneinheit zu einem bestehenden Wohnhaus

Die Marktgemeinde Grafenwörth stellte damit aus ihrer Sicht

- die geordnete Gemeindeentwicklung und die gewünschte sozialpolitische und verkehrstechnische Entwicklung
- die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche

- die Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden und sie jenen Standorten zugeordnet wurden, die dafür die besten Eignungen besitzen
- die ordnungsgemäße Wasserversorgung und die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung
- die Festlegung von Wohnbauland, so dass öffentliche Dienste sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs und zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig erreichbar sind
- die Umsetzung von notwendigen Maßnahmen im Rahmen von überregionalen Verkehrsprojekten im Interesse der Gemeinde sicher.

Für den Landesrechnungshof waren die Ziele und die Begründungen der Marktgemeinde Grafenwörth für die Umwidmungen und die dazu erforderlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms nachvollziehbar.

**Die Marktgemeinde sollte ihre Grundlagen, insbesondere Entwicklungskonzepte, für die örtliche Raumplanung an die aktuellen Gegebenheiten anpassen.**

## 5. Zweck der Grundstückstransaktionen

Im Zeitraum von 2008 bis 2023 kaufte die Marktgemeinde Grafenwörth insgesamt rund 512.400 Quadratmeter an Grundflächen. Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der angekauften Flächen nach ihrem Zweck.

**Tabelle 3: Zweck der Grundstücksankäufe im Zeitraum 2008 bis 2023**

Zweck der Ankäufe der Marktgemeinde Grafenwörth	Quadratmeter	Betrag in Euro
Projekt "Schwimmende PV-Anlagen"	327.834	38.088,10
Siedlungs- und Baulanderweiterung	112.330	839.659,54
Projekt "Biotopverbund"	30.479	117.316,50
Projekt "Betriebsgebiet-Erweiterung"	18.660	520.000,00
Parkflächen	16.571	409.859,00
Projekt "Sozialzentrum SeneCura"	2.294	149.110,00
Erweiterung Volksschule Grafenwörth	1.571	35.000,00

Zweck der Ankäufe der Marktgemeinde Grafenwörth	Quadratmeter	Betrag in Euro
Ankauf Weingarten	1.331	5.324,00
Ableitung von Oberflächenwasser/Sickerbecken	651	14.910,00
Ankauf von Restflächen der ASFINAG	446	1.338,00
Projekt "Vereinsgebäude Feuersbrunn"	240	80.000,00
<b>Gesamtsumme der angekauften Fläche</b>	<b>512.407</b>	<b>2.210.605,14*</b>

Quelle: Auswertungen des LRH aus den übermittelten Daten der Marktgemeinde Grafenwörth

\* Gesamtsumme ohne nachträglich gemeldetem Kauf des Gemeindearchivraumes um 110.000,00 Euro

Die Marktgemeinde kaufte von einem Kiesabbau-Unternehmen 327.834 Quadratmeter Grünland und damit rund 64,4 Prozent der gesamten angekauften Flächen und verpachtete einen Teil der Fläche für das Projekt "Schwimmende PV-Anlagen".

Grundstücksankäufe im Ausmaß von 112.330 Quadratmetern oder 21,9 Prozent der angekauften Flächen bezweckten die Siedlungs- und Baulanderweiterung zur Errichtung von Mehr- und Einfamilienhäusern sowie Betriebsansiedlungen.

Für das Projekt „Biotopverbund“, das dem Erhalt von Lebensräumen für regionale Pflanzen und Tiere diene, kaufte die Gemeinde 30.479 Quadratmeter Grünland Land- und Forstwirtschaft. Das entsprach einem Anteil von rund sechs Prozent der angekauften Fläche.

18.660 Quadratmeter oder 3,6 Prozent der angekauften Fläche entfielen auf das Projekt „Betriebsgebiet-Erweiterung“, mit dem Arbeitsplätze in der Nähe des Wohnortes geschaffen werden sollten.

16.571 Quadratmeter oder 3,2 Prozent der angekauften Fläche dienten der Schaffung von Parkflächen im Gemeindegebiet.

Für Erweiterungen eines Sozial- und Pflegezentrums und der Volksschule Grafenwörth sowie für die Schaffung eines Vereinsgebäudes in Feuersbrunn kaufte die Marktgemeinde insgesamt 4.105 Quadratmeter.

Weitere Grundstückkäufe dienten der Herstellung von Sickerbecken und zur öffentlichen oberflächlichen Entwässerung oder betrafen Abtretungen von Restflächen.

Im Zeitraum von 2008 bis 2023 verkaufte die Marktgemeinde Grafenwörth insgesamt 140.713 Quadratmeter an Grundflächen. Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Flächen nach ihrem Zweck.

**Tabelle 4: Zweck der Grundstücksverkäufe im Zeitraum 2008 bis 2023**

Zweck der Verkäufe der Marktgemeinde Grafenwörth	Quadratmeter	Betrag
Bauland und angrenzende Böschungen, Gräben, Teil- und Restflächen an Privatpersonen	110.441	2.918.620,42
Erweiterungen von Betriebsgebieten und Unternehmen, Weinbauflur und Wohnungen für Angestellte	18.886	850.704,00
Wohnraumschaffung durch Wohnbauträger	11.386	935.891,00
<b>Gesamtsumme der verkauften Flächen</b>	<b>140.713</b>	<b>4.705.215,42</b>

Quelle: Auswertungen des Landesrechnungshofs aus den übermittelten Daten der Marktgemeinde Grafenwörth

Die Marktgemeinde verkaufte Bauland und angrenzende Böschungen, Gräben sowie Teil- und Restflächen im Ausmaß von 110.441 Quadratmetern an 92 Privatpersonen. Das entsprach einem Anteil von 78,5 Prozent der verkauften Flächen.

Personen mit Interesse am Erwerb eines Baugrundstücks führte die Marktgemeinde in einer Interessentenliste. Die Vergabe der Grundstücke erfolgte nach Aussage des Bürgermeisters durch den Gemeinderat „nach deren zeitlicher Anmeldung und deren familiären und wirtschaftlichen Beziehungen zur Marktgemeinde“.

Für die Erweiterung von Betriebsgebieten und Unternehmen, Weinbauflur und Wohnungen für Angestellte verkaufte die Marktgemeinde insgesamt 18.886 Quadratmeter oder 13,4 Prozent der verkauften Flächen.

Weitere Grundstücksverkäufe von 11.386 Quadratmeter oder 8,1 Prozent der verkauften Flächen entfielen auf die Schaffung von Wohnraum beziehungsweise zwei Wohnbauträger.

**Der Landesrechnungshof stellte fest, dass der jeweilige Zweck der Grundstücksan- und -verkäufe der Marktgemeinde Grafenwörth mit den Zielen ihres Örtlichen Raumordnungsprogramms im Einklang standen.**

## **5.1 Grundstücksgeschäfte mit der Wirtschaftspark Wagramland GmbH**

Die Marktgemeinde Grafenwörth betrieb mit den vier Umlandgemeinden Fels am Wagram, Grafenegg, Großriedenthal und Kirchberg am Wagram die Wirtschaftspark Wagramland GmbH. Der Wirtschaftspark lag unmittelbar an der Anschlussstelle Grafenwörth der Stockerauer Schnellstraße S5.

Die Marktgemeinde hielt 50,0 Prozent der Anteile an der Gesellschaft und die restlichen Gemeinden je 12,5 Prozent. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Grafenwörth war seit Gründung der Gesellschaft am 4. Oktober 2004 (Gesellschaftsvertrag) Alleingeschäftsführer.

Ziel und Unternehmensgegenstand der Wirtschaftspark Wagramland GmbH bildeten die Ansiedelung von Betrieben und Unternehmen sowie die Bereitstellung der Infrastruktur und der operativen Leistungen. Weiters zählte dazu der Handel mit beweglichen oder unbeweglichen Gütern des Anlagevermögens (Liegenschaften, Superädifikate, Geschäftsräumlichkeiten, Geschäftslokale, Garagen und dergleichen), die Übernahme, die Verwertung und die Übertragung von Baurechten sowie von Rechten zur Errichtung von Superädifikaten, der Erwerb von anderen dinglichen Nutzungsrechten an Liegenschaften und die Planung und Durchführung von Bauprojekten aller Art.

Im Jahr 2010 kaufte die Marktgemeinde Grafenwörth von der Wirtschaftspark Wagram GmbH eine Fläche von 1.637 Quadratmetern um 27,00 Euro pro Quadratmeter zur Errichtung einer Park and Ride-Anlage.

### **Stichproben 13 und 14**

Im Jahr 2011 und im Jahr 2012 verkaufte die Marktgemeinde Grafenwörth der Wirtschaftspark Wagram GmbH Trennflächen von 592 Quadratmeter um 20,00 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 11.840,00 Euro (Kaufvertrag und einstimmiger Gemeinderatsbeschluss vom 28. September 2011) sowie 1.042 Quadratmeter um 25,00 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 26.050,00 Euro (Kaufvertrag und einstimmiger Gemeinderatsbeschluss vom 17. April 2012). Den Preisunterschied von fünf Euro begründete die Gemeinde mit der erwarteten Weiterveräußerung als Betriebsbauland an Gewerbetreibende und dem damaligen Betriebsbaulandpreis.

Der Verkauf bezweckte, eine Wegparzelle im Betriebsgebiet des Wirtschaftsparks aus dem öffentlichen Gut in das Privatvermögen der Marktgemeinde zu übertragen und diente der Erschließung des Wirtschaftsparks Wagramland. Ein Gemeinderatsbeschluss lag vor.

Die Quadratmeterpreise entsprachen nach Angabe der Marktgemeinde Grafenwörth den jeweils gültigen Grundpreisen für landwirtschaftliche Grundstücke beziehungsweise für Betriebsbauland.

**Im Übrigen waren die Grundstücksgeschäfte der Wirtschaftspark Wagramland GmbH nicht vom Ersuchen um Erstellung eines Gutachtens über die Gebarung der Marktgemeinde Grafenwörth umfasst.**

## 6. Preis- und Vertragsgestaltung

Im Zeitraum 2008 bis 2023 verfügte die Marktgemeinde Grafenwörth über folgende Regelungen für den Ankauf von Grünland und den Verkauf von Baugründen in Form von Quadratmeterpreisen:

Von 14. November 2000 bis 21. Dezember 2010 galt für den Verkauf von Wohnbaugründen und von Baugründen im Industriegebiet der Marktgemeinde ein Quadratmeterpreis von 25,44 Euro.

Am 21. Dezember 2010 hob der Gemeinderat einstimmig den Quadratmeterpreis für den Verkauf von Wohnbaugründen der Marktgemeinde auf 30,00 Euro und für den Verkauf von Baugründen im Industriegebiet auf 27,00 Euro an.

Am 6. Juli 2012 erhöhte der Gemeinderat einstimmig die Verkaufspreise für Baugründe der Marktgemeinde von 30,00 Euro auf 38,00 Euro und die Ankaufspreise für Grundstücke, welche zukünftig als Bauland gewidmet werden sollten, von 8,72 Euro auf 10,00 Euro. Der Grund für diese Erhöhung war die Einführung der Immobilienertragsteuer.

Für den Ankauf von bebauten Grundstücken lagen Wertgutachten vor.

**Weitere Regelungen hinsichtlich der Preisgestaltung oder Vorgaben, ab welcher Betragsgrenze ein Bieterverfahren durchzuführen oder ein Wertgutachten einzuholen war, bestanden nicht. Derartige Regelungen wären jedoch zweckmäßig.**

Da die letzte Festlegung der Quadratmeterpreise über zehn Jahre zurücklag, war zudem die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmäßigkeit einer weiteren Anpassung zu erwägen.

### 6.1 Grundstücksankäufe

Im Zeitraum 2008 bis 2023 betrafen 14 von 37 Grundstücksankäufen den Ankauf von Grünland und sieben den Ankauf von Bauland zur Bauland- und Betriebsgebietserweiterung.

#### Stichproben zu den Grundstücksankäufen

Die Stichproben 4, 6 bis 8, 15, 17, 19, 21, 25 bis 27, 28, 29 sowie 33 betrafen diese Grundstücksankäufe und stellten sich wie folgt dar:

#### **Stichprobe 4**

Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2010 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 23. Juni 2010 kaufte die Marktgemeinde von einer Privatperson ein Grundstück in der Katastralgemeinde Grafenwörth im Ausmaß von 1.571 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 35.000,00 Euro oder Quadratmeterpreis von 22,28 Euro mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft. Ziel des Ankaufs war die Erweiterung der Volksschule Grafenwörth.

#### **Stichproben 6-8**

Mit Kaufvertrag vom 24. September 2010 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 24. September 2010 kaufte die Marktgemeinde von einem Bauträger ein unbebautes Grundstück im Ausmaß von 2.294 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 149.110,00 Euro oder Quadratmeterpreis von 65,00 Euro mit der Widmung Bauland-Kerngebiet.

Ziel des Ankaufs war der Weiterverkauf an einen privaten Betreiber von Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, um eine Erweiterung des Sozial- und Pflegezentrums zu ermöglichen. Der Verkauf des Grundstücks erfolgte mit Kaufvertrag vom 5. August 2011 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juli 2011 zum Quadratmeterpreis von 56,33 Euro an ein Immobilien-Leasing-Unternehmen.

Die Marktgemeinde stimmte dem geringeren Preisangebot der Käuferin von 56,33 Euro wegen der Aussicht auf zusätzliche Arbeitsplätze und auf Hauptwohnsitzbegründungen sowie der Steigerung der Gesundheits- und Pflegeversorgung zu.

Im Vertrag war festgelegt, dass auf der Liegenschaft ein Pflegeheim errichtet und betrieben werden sollte. Für den Fall, dass dafür die erforderliche rechtskräftige Baubewilligung nicht oder nicht „binnen angemessener Zeit“ erlangt werden konnte, enthielt der Vertrag ein Rücktrittsrecht der Käuferin. Die Vertragsklausel „nicht oder nicht binnen angemessener Zeit“ war nicht näher bestimmt. Außerdem enthielt der Vertrag kein Wiederkaufsrecht der Marktgemeinde, für den Fall, dass die Käuferin nicht innerhalb einer bestimmten Frist mit der Errichtung beginnt oder das vereinbarte Vorhaben nicht fertigstellt.

Ebenfalls mit Kaufvertrag vom 24. September 2010 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 24. September 2010 verkaufte die Marktgemeinde an denselben Bauträger insgesamt vier lastenfreie Grundstücke im Gesamtausmaß von 3.802 Quadratmetern zum Quadratmeterpreis von 39,22 Euro (Gesamtpreis 149.110,00 Euro) mit der Widmung Bauland-Wohngebiet.

Die Abteilung Gemeinden IVW3 des Amtes der NÖ Landesregierung genehmigte diesen Vertrag gemäß § 90 NÖ Gemeindeordnung 1973 mit Bescheid vom 8. November 2010.

Dieser Kaufvertrag enthielt kein Wiederkaufsrecht der Marktgemeinde für den Fall, dass die Käuferin nicht innerhalb einer bestimmten Frist – zum Beispiel von drei Jahren – mit der Errichtung eines Wohnhauses beginnt oder dieses nicht innerhalb einer bestimmten Frist – zum Beispiel von fünf Jahren – fertigstellt.

#### **Stichprobe 15**

Mit Kaufvertrag vom 7. April 2015 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 17. April 2015 kaufte die Marktgemeinde von der ASFINAG, der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft ein Grundstück im Ausmaß von 446 Quadratmetern zum einvernehmlich festgesetzten pauschalen Kaufpreis von 1.338,00 Euro oder 3,00 Euro pro Quadratmeter.

Das Grundstück befand sich laut Grundbuchsabfrage am 11. Dezember 2023 noch im Eigentum der ASFINAG.

#### **Stichprobe 17**

Mit Kaufvertrag und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 3. April 2017 kaufte die Marktgemeinde von einer Privatperson ein Grundstück in der Katastralgemeinde Grafenwörth im Ausmaß von 5.408 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 270.400,00 Euro oder Quadratmeterpreis von 50,00 Euro mit der Widmung Bauland-Agrargebiet.

Ziel des Ankaufs war nach Abriss des Bestandsgebäudes die Schaffung von Parkmöglichkeiten für das nahe gelegene Veranstaltungsgebäude und der Weiterverkauf nach erfolgter Parzellierung. Der Quadratmeterpreis war aus Sicht der Marktgemeinde damit gerechtfertigt.

Eine Teilfläche des Grundstücks von 2.493 Quadratmetern blieb zunächst im Eigentum der Marktgemeinde Grafenwörth, die einen Parkplatz für das Veranstaltungsgebäude errichtete.

Eine weitere Teilfläche des Grundstücks im Ausmaß von 2.700 Quadratmetern verkaufte die Marktgemeinde um 100,00 Euro pro Quadratmeter an einen Wohnbauträger weiter. Das auf diesem Teilstück befindliche Gebäude riss die Marktgemeinde vereinbarungsgemäß auf eigene Kosten ab. Ein weiteres Trennstück wurde dem öffentlichen Gut zugeschlagen. Das ermöglichte eine Straßenverbreiterung.



### **Stichprobe 19**

Mit Kaufvertrag vom 1. August 2017 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juli 2017 kaufte die Marktgemeinde von einem Wohnbauträger um 110.000,00 Euro ein Wohnungseigentumsobjekt (Geschäftslokal) samt Kraftfahrzeug-Stellplatz mit einem Nutzwertanteil von 94/2862 im Bauland-Kerngebiet. Zweck der Grundstückstransaktion war der Ankauf eines Archivraums mit rund 64 Quadratmetern in unmittelbarer Nähe zum Gemeindeamt der Marktgemeinde.

### **Stichprobe 21**

Mit Kaufvertrag vom 23. Februar 2018 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2018 kaufte die Marktgemeinde vier Grundstücke in der Katastralgemeinde Grafenwörth mit einer Gesamtfläche von 249.564 Quadratmetern. Die Grundlage dafür bildete eine Vereinbarung vom 23. Februar 1996 und eine Änderung der Vereinbarung vom 14. April 2016 zwischen der Marktgemeinde und der Rechtsvorgängerin des Verkäufers betreffend die Grundstückskaufoption nach erfolgtem Kiesabbau.

Als Gegenleistung für das Kaufrecht und als Kaufpreis erhielt der Verkäufer das Recht, zwei andere Weggrundstücke kostenlos abzubauen. Der Kauf diente dazu, nach dem Kiesabbau, eine schwimmende Photovoltaik-Anlage auf der entstandenen Wasserfläche zu installieren. Im Februar 2023 wurde diese Anlage in Betrieb genommen.

### **Stichproben 25-27**

Mit Kaufvertrag vom 28. Oktober 2020 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Oktober 2020 kaufte die Marktgemeinde von einer Privatperson drei Grundstücke in der Katastralgemeinde Engabrunn im Ausmaß von insgesamt 24.102 Quadratmetern zum Quadratmeterpreis von 4,10 Euro mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft.

Die Marktgemeinde erwarb dieses Grundstück, um es mit einem privaten Eigentümer eines anderen, 9.710 Quadratmeter großen Grundstücks im Ortszentrum von Grafenwörth abzutauschen, das zur Siedlungserweiterung „Am Anker“ benötigt wurde. Der private Eigentümer verlangte für die Abtretung an die Marktgemeinde den Tausch seines Grundstücks gegen ein anderes. Mit Tauschvertrag vom 8. April 2021 konnte die Marktgemeinde Grafenwörth über das Grundstück verfügen.

Die Siedlungserweiterung erforderte eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche in zehn etwa 850 Quadratmeter große Parzellen für Ein- und Zweifamilienhausbebauung samt

Wohnsiedlungsstraße in Bauland-Wohngebiet und eine weitere Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Diese 46. Änderung beantragte die Marktgemeinde Grafenwörth am 27. Juli 2023 bei der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU1 als Umweltbehörde. Die Abteilung forderte die Marktgemeinde mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 auf, dazu eine „Strategische Umweltprüfung“ mit Variantenvergleich beziehungsweise eine Alternativenprüfung durchzuführen und das Ergebnis zu übermitteln. Dieses Verfahren war Ende 2023 noch nicht abgeschlossen.

### **Stichprobe 28**

Mit Kaufvertrag und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2020 kaufte die Marktgemeinde von einer Privatperson eine Liegenschaft in der Katastralgemeinde Feuersbrunn mit einer Gesamtgröße von 8.215 Quadratmetern und der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft zum Gesamtpreis von 93.919,00 Euro oder zum Quadratmeterpreis von 11,43 Euro.

Der Kaufpreis entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 18. Dezember 2020 festgelegten Quadratmeterpreis.

Ziel des Ankaufs war die Schaffung von Bauplätzen. Davon wurden mit Gemeinderatsbeschlüssen von 16. Dezember 2021 und 28. März 2022 acht Bauplätze an Privatpersonen zum Quadratmeterpreis von 38,00 Euro weiterverkauft. Der Verkaufspreis entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 6. Juli 2012 festgelegten Quadratmeterpreis.

### **Stichprobe 29**

Mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 2020 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2020 kaufte die Marktgemeinde ein bebautes Grundstück mit der Widmung Bauland-Kerngebiet im Ausmaß von 240 Quadratmetern von einer Privatperson um 80.000,00 Euro, um ein barrierefreies und technisch besser ausgestattetes Behördenzentrum zu haben. Der Kaufpreis von 80.000,00 Euro wurde mit dem Kaufpreis eines zweiten Vertrags, bei dem der Verkäufer eine Liegenschaft von der Marktgemeinde Grafenwörth kaufte, gegenverrechnet.

### **Stichprobe 33**

Mit Kaufvertrag vom 26. April 2022 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 2022 kaufte die Marktgemeinde ein Grundstück im Ausmaß von 9.526 Quadratmetern mit der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft zum Kaufpreis von 10,00 Euro pro Quadratmeter und insgesamt 95.260,00 Euro.

Die Marktgemeinde begründete den Ankauf mit der vorausschauenden Planung eines Parkplatzes für den am benachbarten Grundstück geplanten Pflege- und Ausbildungscampus.

Der Kaufpreis entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 6. Juli 2012 festgelegten Quadratmeterpreis.

### **Ergebnisse zur Preisgestaltung der Grundstücksankäufe**

Die Quadratmeterpreise der Grundstücksankäufe lagen für Grünland zwischen 6,20 Euro und 10,46 Euro und für unbebautes Bauland zwischen 8,29 Euro und 38,00 Euro.

Die unterschiedlichen Ankaufspreise für Bauland begründeten die Vertreter der Marktgemeinde Grafenwörth mit den Ergebnissen von Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern, wobei die Lage und die Nutzungsmöglichkeit der Bauplätze berücksichtigt worden seien.

Für vier Grundstücksankäufe von Grünland für das Projekt Biotopverbund lag der Quadratmeterpreis bei durchschnittlich 3,88 Euro, mit einer Bandbreite 3,50 Euro bis 4,50 Euro und Flächen von 1.331 bis 13.760 Quadratmetern.

Ein Ankauf von Grünland im Ausmaß von 351 Quadratmetern um 10,00 Euro pro Quadratmeter erfolgte zur Wasserableitung.

Drei Grundstücksankäufe bezweckten die Herstellung von Parkplätzen. Deren Quadratmeterpreise betragen 10,00 Euro für ein bereits als Parkfläche ausgewiesenes Grundstück, 27,00 Euro für Bauland-Betriebsgebiet und 50,00 Euro für Bauland im Kerngebiet.

Ein Ankauf von Bauland um 38,00 Euro pro Quadratmeter diente der Herstellung von Sickerbecken. Dafür erwarb die Marktgemeinde 300 Quadratmeter.

Der Kauf eines Baulandgrundstücks von einem Wohnbauträger um 65,00 Euro pro Quadratmeter im September 2010 und dessen Verkauf im August 2011 an ein Immobilienunternehmen um 56,33 Euro pro Quadratmeter erfolgten mit Zustimmung des Gemeinderats, um zusätzliche Arbeitsplätze und Hauptwohnsitze sowie den Ausbau der Gesundheits- und Pflegeversorgung zu unterstützen. Ein Wiederkaufsrecht behielt sich die Marktgemeinde dabei nicht vor.

Der Ankauf eines Grundstücks von 1.571 Quadratmetern um 22,28 Euro pro Quadratmeter bezweckte die Erweiterung der Volksschule Grafenwörth samt Schulgarten.

Nach der Beendigung von Abbauarbeiten fielen zwei ehemalige Schottergruben kostenfrei beziehungsweise zum vereinbarten geringen Wert von sieben Cent pro Quadratmeter in das Eigentum der Gemeinde zurück.

Nach Fertigstellung einer Baustelle kaufte die Marktgemeinde von der ASFINAG eine Restfläche um drei Euro pro Quadratmeter (Kaufvertrag vom 7. April 2015). Eine Grundbuchabfrage mit 11. Dezember 2023 wies noch die Verkäuferin als Eigentümerin aus. Daher wäre die Grundbucheintragung zu veranlassen.

Der Kaufpreis für ein bebautes Grundstück einer Privatperson mit der Widmung Bauland-Kerngebiet betrug 80.000,00 Euro für 240 Quadratmeter und wurde mit einem Verkaufspreis eines bebauten Grundstücks der Privatperson gegenverrechnet.

Der Ankauf von Wohnungseigentum von 64,13 Quadratmetern um insgesamt 110.000,00 Euro diente der Schaffung von Archivraum für die Marktgemeinde Grafenwörth in unmittelbarer Nähe des Gemeindeamts. Hierfür lag ein Nutzwert- aber kein Wertgutachten vor.

## 6.2 Grundstücksverkäufe

Im Zeitraum 2008 bis 2023 betrafen 84 von 109 Grundstücksverkäufen den Verkauf von Bauland zu Quadratmeterpreisen zwischen 25,44 und 38,00 Euro beziehungsweise für drei Restflächen von Bauland zu Quadratmeterpreisen zwischen 22,73 Euro und 29,43 Euro.

### Stichproben zu den Grundstücksverkäufen

Die Stichproben 1 bis 3, 5, 9, 10, 11, 12, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 30, 31, 32, 34 und 35 betrafen diese Grundstückverkäufe und stellten sich wie folgt dar:

#### Stichproben 1-3

Mit Kaufvertrag vom 25. November 2008 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 25. November 2008 verkaufte die Marktgemeinde ein Baugrundstück von 1.500 Quadratmetern um insgesamt 38.160,00 Euro oder zum Quadratmeterpreis von 25,44 Euro zur Siedlungserweiterung. Der Verkaufspreis entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. November 2000 festgelegten Quadratmeterpreis.

Im Jahr 2013 verkaufte die Marktgemeinde dem Grundstückseigentümer zwei angrenzende Baugrundstücke im Gesamtausmaß von 1.666 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 63.308,00 Euro. Das entsprach einem

Quadratmeterpreis von 38,00 Euro und damit dem mit Gemeinderatsbeschluss vom 6. Juli 2012 festgelegten Quadratmeterpreis.

Der Kaufvertrag legte fest, dass die Marktgemeinde bei grundbücherlicher Vereinigung der Grundstücke mit dem im Jahr 2008 gekauften Grundstück, oder im Fall der Beantragung der Bauplatzerklärung bis spätestens 31. Dezember 2013, auf das Wiederkaufsrecht verzichtet. Die Grundstückseigentümer gaben für die beiden zusätzlichen Grundstücke Bauplatzerklärungen ab und entrichteten die Aufschließungsabgaben. Die Marktgemeinde erklärte daher die Grundstücke mit Bescheid vom 30. Juli 2013 zu Bauplätzen. Für die geplante Bebauung lagen der Gemeinde Konzepte vor. Weitere Informationen zum Baustart lagen nicht vor.

#### **Stichprobe 5**

Mit Kaufvertrag vom 14. Juli 2010 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 23. Juni 2009 verkaufte die Marktgemeinde an eine Privatperson ein Grundstück von 94 Quadratmetern zum Gesamtpreis 2.136,62 Euro oder einem Quadratmeterpreis von 22,73 Euro mit der Widmung Sonstige (Straßenlage).

Das Grundstück war ein gemeindeeigenes Restgrundstück, welches im Zuge der Neuplanung der Auffahrt auf die S3 übriggeblieben war. Vor dem Verkauf diente es als Abstandsfläche zwischen Fahrbahn und Bauland. Mit dem Verkauf wurde das Grundstück dem benachbarten Grundstück zugeschlagen und in Bauland-Agrargebiet umgewidmet. Ziel war, die nicht mehr benötigte Fläche der Marktgemeinde dem angrenzenden Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.

#### **Stichprobe 9**

Mit Kaufvertrag vom 10. März 2011 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 10. März 2011 verkaufte die Marktgemeinde an eine Privatperson ein unbebautes Grundstück (neu entstandene Trennfläche) im Ausmaß von 31 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 930,00 Euro. Das entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 14. November 2000 festgelegten Quadratmeterpreis von 30,00 Euro. Die Widmung war dem Vertrag nicht zu entnehmen. Ziel war, die nicht mehr benötigte Fläche der Marktgemeinde dem angrenzenden Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.

#### **Stichprobe 10**

Mit Kaufvertrag vom 3. Juni 2011 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 31. Mai 2011 verkaufte die Marktgemeinde an einen Wohnbauträger zwei

unbebaute Grundstücke im Gesamtausmaß von 1.622 Quadratmetern zum Gesamtkaufpreis von 48.660,00 Euro. Das entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 14. November 2000 festgelegten Quadratmeterpreis von 30,00 Euro mit der Widmung Bauland-Wohngebiet. Der Kaufvertrag räumte der Verkäuferin ein Rücktrittsrecht für den Fall ein, dass sie das Nachbargrundstück von einem privaten Verkäufer nicht erwerben konnte. Ziel war die Herstellung von Wohnraum für die Bevölkerung.

#### **Stichprobe 11**

Mit Kaufvertrag vom 25. August 2011 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juli 2011 verkaufte die Marktgemeinde an eine Privatperson ein unbebautes Grundstück (neu entstandene Trennfläche) im Ausmaß von 102 Quadratmetern zum Gesamtkaufpreis von 2.754,00 Euro. Das entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 14. November 2000 festgelegten Quadratmeterpreis von 27,00 Euro. Ziel war, die nicht mehr benötigte Fläche der Marktgemeinde dem angrenzenden Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.

#### **Stichprobe 12**

Mit Kaufvertrag vom 28. September 2011 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 28. September 2011 verkaufte die Marktgemeinde an zwei Privatpersonen ein unbebautes Grundstück im Ausmaß von 709 Quadratmetern zum Quadratmeterpreis von 30,00 Euro (Gesamtkaufpreis 21.270,00 Euro). Die Widmung war dem Vertrag nicht zu entnehmen.

Der Kaufvertrag enthielt ein Wiederkaufsrecht der Marktgemeinde für den Fall, dass die Käufer nicht innerhalb von fünf Jahren ein Wohnhaus errichtet und fertiggestellt. Der Verkaufspreis entsprach dem per 14. November 2000 mit Gemeinderatsbeschluss festgelegten Quadratmeterpreis. Ziel war die Zurverfügungstellung von Baugründen für die Bevölkerung.

#### **Stichprobe 16**

Mit Kaufvertrag und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 21. Oktober 2015 verkaufte die Marktgemeinde an eine Privatperson ein Grundstück im Ausmaß von 1.986 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 10.486,08 Euro oder Quadratmeterpreis von 5,28 Euro mit der Widmung Grünland - Spielplatz. Der Kaufvertrag beruhte auf einer Kaufverpflichtung aus dem Jahr 2007 im Zuge der Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahmen in Jettsdorf. Ziel war, die nicht mehr benötigte Fläche der Marktgemeinde dem angrenzenden Grundstückseigentümer zur Verfügung zu stellen.

### **Stichprobe 18**

Mit Kaufvertrag vom 3. April 2017 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 3. April 2017 verkaufte die Marktgemeinde an einen Wohnbauträger ein unbebautes Grundstück im Ausmaß von 2.700 Quadratmetern zum Gesamtkaufpreis von 270.000,00 Euro oder Quadratmeterpreis von 100,00 Euro mit der Widmung Bauland-Agrargebiet und sollte laut Vertrag in Bauland-Kerngebiet umgewidmet werden.

Das Bewertungsgutachten vom 29. Jänner 2018 und die erforderliche Genehmigung der Abteilung Gemeinden IVW3 (Bescheid vom 28. Februar 2018) lagen nachträglich vor. Der Abbruch und die Entsorgung der Gebäude beziehungsweise der Gebäudeteile hatte auf Kosten der Marktgemeinde zu erfolgen. Sie hatte den Vertragsgegenstand vollständig geräumt zu übergeben.

### **Stichprobe 20**

Mit Kaufvertrag vom 30. November 2017 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2017 verkaufte die Marktgemeinde an eine Privatperson ein Grundstück von 924 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 35.112,00 Euro oder zum Quadratmeterpreis von 38,00 Euro mit der Widmung Bauland-Wohngebiet. Der Kaufvertrag enthielt ein Wiederkaufsrecht für die Gemeinde, falls die Käuferin nicht innerhalb von drei Jahren mit der Errichtung eines Wohnhauses beginnt beziehungsweise dieses nicht binnen fünf Jahren fertigstellt. Der Kaufpreis entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 6. Juli 2012 festgelegten Quadratmeterpreis. Ziel war die Zurverfügungstellung von Baugründen für die Bevölkerung.

### **Stichprobe 22**

Mit Kaufvertrag vom 23. Februar 2018 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2018 verkaufte die Marktgemeinde ein Weggrundstück (öffentliches Gut) im Ausmaß von 1.032 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 20.640,00 Euro oder 20,00 Euro pro Quadratmeter. Der Verkauf diente der Flächenoptimierung, weil das Weggrundstück inmitten von Grundstücken lag, die der Käufer bereits bewirtschaftete.

### **Stichprobe 23**

Mit Kaufvertrag vom 5. Juli 2018 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 2018 verkaufte die Marktgemeinde an einen Wohnbauträger ein unbebautes Grundstück (Trennstück) im Ausmaß von 281 Quadratmetern zum Quadratmeterpreis von 100,00 Euro (Gesamtkaufpreis 28.100 Euro).

Der Verkauf stand in Zusammenhang mit dem Verkauf einer benachbarten Teilfläche an denselben Wohnbauträger am 3. April 2017 und wurde für eine Zufahrtstraße benötigt. Die Widmung war dem Vertrag nicht zu entnehmen.

#### **Stichprobe 24**

Mit Kaufvertrag vom 8. Oktober 2019 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 8. Oktober 2019 verkaufte die Marktgemeinde an einen Wohnbauträger zwei bebaute Grundstücke im Gesamtausmaß von 1.400 Quadratmetern zum Gesamtkaufpreis von 256.625,00 Euro oder zum Quadratmeterpreis von 183,30 Euro mit der Widmung Bauland-Agrargebiet.

Der Ermittlung des Kaufpreises lag ein Schätzgutachten eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen vom 7. Jänner 2018 zugrunde. Laut diesem Gutachten lag der gerundete Verkehrswert bei 258.000,00 Euro. Von diesem Schätzwert wurde ein abgetrenntes und bei der Gemeinde verbleibendes Grundstück von 25 Quadratmetern abgezogen. Der Kaufvertrag enthielt kein Wiederkaufsrecht.

#### **Stichprobe 30**

Mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 2020 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2020 verkaufte die Marktgemeinde an eine Privatperson ein bebautes Grundstück im Ausmaß von 801 Quadratmetern um 235.000,00 Euro. Grundlage für den Kaufpreis bildete ein Bewertungsgutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen vom 10. Jänner 2018. Demnach betrug der Quadratmeterpreis für das Grundstück 60,00 Euro. Auf dem Grundstück befand sich das Amtshaus Feuersbrunn, welches die Marktgemeinde Grafenwörth von 1960 bis 1963 errichtet hatte. Das Untergeschoss wurde als Amtshaus genutzt. Im Obergeschoss befanden sich vier Wohnungen, welche bis 18. Dezember 2020 teilweise vermietet waren.

Der Käufer plante einen Umbau der vier Wohnungen, der Amtsräume der Gemeinde und des ehemaligen Postamts in 14 Personalzimmer für Angestellte seines Hotel- und Gastronomiebetriebs.

#### **Stichprobe 31**

Mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 2020 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 18. Dezember 2020 verkaufte die Marktgemeinde an eine Privatperson ein Grundstück im Ausmaß 820 Quadratmetern zum Gesamtpreis von 31.160,00 Euro oder zum Quadratmeterpreis von 38,00 Euro mit der Widmung Bauland-Wohngebiet. Der Kaufvertrag enthielt ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde, falls die Käuferin nicht innerhalb von drei



Jahren mit der Errichtung eines Wohnhauses beginnt beziehungsweise dieses nicht binnen fünf Jahren fertigstellt. Der Kaufpreis entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 6. Juli 2012 festgelegten Quadratmeterpreis. Ziel war die Zurverfügungstellung von Baugründen für die Bevölkerung.

### **Stichprobe 32**

Mit Kaufvertrag vom 3. Februar 2022 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 2022 verkaufte die Marktgemeinde ein Baugrundstück an eine Privatperson im Ausmaß von 800 Quadratmetern um insgesamt 30.400,00 Euro. Das entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 6. Juli 2012 festgelegten Quadratmeterpreis von 38,00 Euro. Ziel war die Zurverfügungstellung von Baugründen für die Bevölkerung.

### **Stichprobe 34**

Mit Kaufvertrag vom 2. November 2022 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 2. November 2022 verkaufte die Marktgemeinde an zwei Privatpersonen ein unbebautes Grundstück im Ausmaß von 709 Quadratmetern zum Gesamtkaufpreis von 28.272,00 Euro. Das entsprach dem mit Gemeinderatsbeschluss per 6. Juli 2012 festgelegten Quadratmeterpreis von 38,00 Euro. Die Widmung war dem Vertrag nicht zu entnehmen.

Dieser Kaufvertrag enthielt ein Wiederkaufsrecht für die Marktgemeinde, falls die Käufer nicht innerhalb von drei Jahren mit der Errichtung eines Wohnhauses beginnen beziehungsweise dieses nicht binnen fünf Jahren fertigstellen. Ziel war die Zurverfügungstellung von Baugründen für die Bevölkerung.

### **Stichprobe 35**

Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2022 und einstimmigem Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2022 verkaufte die Marktgemeinde einem Wohnbauträger zwei unbebaute Grundstücke im Gesamtausmaß von 1.581 Quadratmetern zum Gesamtkaufpreis von 183.396,00 Euro oder zum Quadratmeterpreis von 116,00 Euro mit der Widmung Bauland-Wohngebiet. Das Baugrundstück ging nach einem Bieterwettbewerb um 116,00 Euro pro Quadratmeter an den Wohnbauträger.

## **Ergebnisse zur Preisgestaltung der Grundstücksverkäufe**

Die Quadratmeterpreise waren durch die Gemeinderatsbeschlüsse vom 14. November 2000, vom 21. Dezember 2010 und vom 6. Juli 2012 festgelegt.

Drei Verkäufe an anliegende Grundstückseigentümer betrafen Restflächen von Bauland. Der Quadratmeterpreis lag zwischen 22,73 Euro und 29,43 Euro und

wich damit von den Gemeinderatsbeschlüssen ab. Die Vertreter der Marktgemeinde begründeten die Abweichung mit der Beschaffenheit oder Lage dieser Flächen. Die Begründung war plausibel, jedoch nicht nachvollziehbar dokumentiert.

Die Marktgemeinde verkaufte fünf Grünlandgrundstücke mit sieben bis 1.986 Quadratmetern, zum Beispiel Böschungsfelder, Teilflächen, Weinbaufelder oder Gräben, an anliegende Grundstückseigentümer um durchschnittlich rund 3,50 Euro pro Quadratmeter.

Zwischen 7. April 2015 und 6. April 2021 verkaufte die Gemeinde fünf Grundstücke im Bauland Betriebsgebiet zum Quadratmeterpreis von 33,00 Euro. Die Abweichung zu dem mit Gemeinderatsbeschluss vom 6. Juli 2012 festgesetzten allgemeinen Quadratmeterverkaufspreis von 27,00 Euro begründete die Gemeinde mit der Einführung der Immobilienertragssteuer im Jahr 2012.

Für zwei Grundstücksverkäufe von Trennflächen zur Straßenerschließung des Wirtschaftsparks im Jahr 2011 und von Wegparzellen beziehungsweise Verkehrsflächen auf dem Gelände einer Kiesabbaufirma im Jahr 2018 betrug der Verkaufspreis jeweils 20,00 Euro pro Quadratmeter und entsprach nach Auskunft der Gemeinde dem damaligen Marktpreis für landwirtschaftliche Grundstücke.

Im Zeitraum von 2008 bis 2022 verkaufte die Marktgemeinde fünf Grundstücke an einen Wohnbauträger. Die Quadratmeterpreise betragen

- 39,22 Euro für den Verkauf eines Baugrundstücks am 24. September 2010
- 100,00 Euro für zwei Grundstücke der gleichen Einlagezahl einschließlich Abrisskosten des Baubestands sowie Neuparzellierung
- 116,00 Euro für ein weiteres Baugrundstück nach einem Bieterwettbewerb an einen Wohnbauträger
- 50,00 Euro für ein Baugrundstück mit Baubestand laut einem Wertgutachten
- 60,00 Euro für den Verkauf eines Grundstücks mit Baubestand in Feuersbrunn im Jahr 2020 laut einem Wertgutachten
- 56,33 Euro für den Weiterverkauf eines Grundstücks zur Erweiterung eines Sozial- und Pflegezentrums an ein Immobilienunternehmen, das die Marktgemeinde um 65,00 Euro erworben hatte.

Zwei weitere Grundstückstransaktionen an Privatpersonen betrafen einen Grundstückstausch ohne Geldfluss sowie den Verkauf einer Restfläche von zwölf Quadratmetern nach einer Neuvermessung.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Marktgemeinde Grafenwörth über Regelungen für Ankaufspreise für Grünland und Verkaufspreise für Baugründe verfügte. Die Preise pro Quadratmeter wurden mit Beschluss des Gemeinderats festgelegt. Die letzte Festlegung lag über zehn Jahre zurück (Gemeinderatsbeschluss vom 6. Juli 2012). Daher war die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmäßigkeit einer weiteren Anpassung der Quadratmeterpreise für Grundstücksgeschäfte der Marktgemeinde zu erwägen.

In einem Fall erfolgte ein Bieterverfahren und in vier weiteren Fällen lagen Wertgutachten vor.

Die Vertreter der Marktgemeinde begründeten Abweichungen zu den vom Gemeinderat beschlossenen Quadratmeterpreisen mit dem Ergebnis von Verhandlungen, zum Beispiel über den Verkaufspreis von Trennstücken oder nicht mehr benötigten öffentlichen Flächen mit den Eigentümern von angrenzenden Grundstücken.

Die Begründungen waren plausibel, jedoch nicht nachvollziehbar dokumentiert.

**Eine aktenmäßige Dokumentation der wesentlichen Verfahrensschritte und Erledigungen, zum Beispiel die Ergebnisse von Besprechungen, die Vereinbarungen im Vorfeld oder das Zustandekommen der An- und Verkaufspreise, fehlte.**

**Eine Nachvollziehbarkeit von An- und Verkaufspreisen und die Auslegung von Vereinbarungen waren damit nicht gesichert, sondern nur unter Beziehung von Personen gegeben, die mit dem jeweiligen Grundstücksgeschäft befasst waren. Einen derartigen Verzicht auf eine nachvollziehbare Dokumentation erachtete der Landesrechnungshof daher als nicht zweckmäßig.**

Überdies verwies er auf das Recht der Mitglieder des Gemeinderats, jene „Akten“ einzusehen, auf die sich Verhandlungsgegenstände einer Gemeinderatssitzung beziehen (§ 22 NÖ GO 1973). Auch den Vorsitzenden von Gemeinderatsausschüssen (Prüfungsausschüssen) sind die vom Ausschuss zu behandelnden „Akten“ zur Einsichtnahme vorzulegen (§ 22 NÖ GO 1973).

Die NÖ Gemeindeordnung 1973 setzt somit das Führen und das Vorhandensein von „Akten“ voraus. Daher wären auch Grundstücksgeschäfte aktenmäßig und nachvollziehbar zu dokumentieren.

### 6.3 Vertragsgestaltung

In Bezug auf die Vertragsgestaltung der 35 Stichproben hielt der Landesrechnungshof im Ergebnis fest:

- Die Grundstückspreise von Grünland und Bauland entsprachen bei
  - 13 Stichproben den mit Beschluss des Gemeinderats festgelegten Quadratmeterpreisen, bei
  - 22 Stichproben nicht den mit Beschluss des Gemeinderats festgelegten Grundstückspreisen für Baugründe. Diese Preise ergaben sich teilweise durch Wertgutachten oder durch Preisverhandlungen.
- Ein Vertrag enthielt eine unbestimmte Rücktrittsklausel „Für den Fall, dass für dieses Projekt die erforderliche rechtskräftige Baubewilligung nicht oder nicht binnen angemessener Zeit erlangt werden konnte (...)“. Was unter einer „angemessenen“ Zeitspanne zu verstehen war, legte der Vertrag nicht fest und war nicht dokumentiert.
- Drei Verträge räumten der Marktgemeinde Grafenwörth kein Wiederkaufsrecht an den verkauften Baugründen für den Fall ein, dass der Käufer nicht innerhalb einer vorgegebenen Frist mit der Errichtung des Bauwerks (Wohnhaus) beginnt oder dieses nicht fertigstellt.
- In neun Verträgen fehlten Angaben über die Widmung der angekauften beziehungsweise verkauften Grundstücke.
- In einem Fall wies die Grundbuchsabfrage nicht die Marktgemeinde als Käuferin, sondern noch die Verkäuferin als Eigentümerin aus.

#### **Der Landesrechnungshof bekräftigte, dass zumindest**

- die wesentlichen Verfahrens- und Erledigungsschritte eines Grundstücksankaufs oder -verkaufs sowie die vereinbarten Grundstückspreise beziehungsweise die Preisbildung außerhalb von Gemeinderatsbeschlüssen nachvollziehbar dokumentiert,
- der Marktgemeinde ein Wiederkaufsrecht eingeräumt und
- im Interesse der Rechtssicherheit unbestimmte Formulierungen generell vermieden, die Widmung der Grundstücke im Vertrag angeführt sowie die Eintragungen in das Grundbuch veranlasst und durchgeführt werden sollten.

## 7. Interessenkollisionen

Umwidmungen und Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Grafenwörth betrafen auch Grundstücke des Bürgermeisters als Privatperson (36., 37. und 38. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms).

Außerdem tätigte die Marktgemeinde auch Grundstücksgeschäfte mit der Wirtschaftspark Wagramland GmbH, deren Geschäfte der Bürgermeister der Marktgemeinde Grafenwörth führte. Er hatte demnach sowohl im besten Interesse der Marktgemeinde als auch der Wirtschaftspark Wagramland GmbH zu handeln.

Interessenkollisionen und Befangenheiten konnten somit nicht ausgeschlossen werden. Während Befangenheiten entsprechend der NÖ Gemeindeordnung 1973 (§ 50 NÖ GV 1973; Ausschluss von Beratung und Beschlussfassungen) wahrzunehmen waren, bestanden keine Regelungen für den Umgang mit Interessenkollisionen, zum Beispiel in Form eines Corporate Governance Kodex für die Wahrnehmung von Anteilsrechten und Aufsichtsfunktionen, oder eines Verhaltenskodex mit ethischen Grundsätzen.

**Derartige Kodizes dienen dem Qualitätsmanagement und werden in der Verwaltung sowie in der öffentlichen Wirtschaft erfolgreich eingesetzt. Sie wären auch für die Marktgemeinde Grafenwörth zweckmäßig, um Interessenkonflikte und Reputationsrisiken zu vermeiden.**

## 8. Einhaltung der Prüfungsmaßstäbe des Prüfungsausschusses

Nach den Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung 1973 konnte der Gemeinderat aus seiner Mitte Gemeinderatsausschüsse für einzelne Zweige oder für besondere Aufgaben des eigenen Wirkungsbereichs bilden. Auf jeden Fall war ein Gemeinderatsausschuss mit der Prüfung der Gebarung (Prüfungsausschuss) zu betrauen. Über die Sitzungen eines jeden Gemeinderatsausschusses war ein Sitzungsprotokoll zu führen, das vom Vorsitzenden, je einem Mitglied der im Gemeinderatsausschuss vertretenen Parteien sowie vom Schriftführer zu unterfertigen war.

Das Prüfungsausschussprotokoll hatte jedenfalls den Bericht sowie allfällige Stellungnahmen zu enthalten. Zudem war das Protokoll ohne unnötigen Verzug nach Beendigung der Sitzung zu unterfertigen. Den Mitgliedern des Gemeinderats stand das Recht auf Einsichtnahme in das Sitzungsprotokoll zu.

Jeder im Gemeinderat vertretenen Wahlpartei war unter Hinweis auf das Amtsgeheimnis auf Verlangen eine Kopie des Sitzungsprotokolls kostenlos zur Verfügung zu stellen.

## 8.1 Aufgaben und Prüfungsmaßstäbe

Dem Prüfungsausschuss oblag die Überprüfung der Kassenführung auf ihre rechnerische Richtigkeit und der laufenden Gebarung der Gemeinde einschließlich der Eigenbetriebe auf ihre Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Gesetzmäßigkeit. Die Gebarung umfasste die gesamte Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögensrechnung der Gemeinde.

Die Überprüfung war mindestens vierteljährlich, davon wenigstens einmal im Jahr unvermutet, sowie bei jedem Wechsel in der Person des Bürgermeisters oder des Kassenverwalters vorzunehmen. Ferner hatte der Prüfungsausschuss den Rechnungsabschluss innerhalb der Auflagefrist auf seine rechnerische Richtigkeit und die Übereinstimmung mit dem Voranschlag zu prüfen.

Das über die Prüfung angefertigte Sitzungsprotokoll war mit der schriftlichen Äußerung des Bürgermeisters und des Kassenverwalters dem Gemeinderat ohne unnötigen Aufschub vorzulegen.

Nach der NÖ Gemeindeordnung 1973 hätten somit zumindest 62 Prüfungen stattfinden müssen. Von den 53 durchgeführten Prüfungen waren 32 Prüfungen ausschließlich Belegprüfungen oder Kassenbestandsprüfungen. Die Ausschussprotokolle führten die Belegnummern der stichprobenartig geprüften Belege an, enthielten darüber hinaus jedoch keine näheren Angaben, was mit welchem Ergebnis geprüft worden war.

Weitere Prüfthemen bildeten der Voranschlag und der Rechnungsabschluss der Marktgemeinde sowie je einmal die Haushaltskonten des Bauhofs, der Energiebericht 2022, die Projekte „Revitalisierung des Wasserkraftwerks Edermühle“, „Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik“ sowie „Jahr der Freiwilligen“ (Förderung für die Vereine).

Drei Prüfprotokolle waren nicht unterfertigt. Für die Jahre 2017 bis 2020 legte die Marktgemeinde zu sieben Prüfprotokollen keine Gemeinderatsprotokolle mit Abstimmungsergebnissen vor. In den Jahren 2011 bis 2015 fehlte zudem in neun Prüfprotokollen der Gegenstand der Prüfung.

Der Gemeinderat nahm die Berichte über die Gebarungsprüfungen des Prüfungsausschusses unter Nennung eines Prüfgegenstands jedoch regelmäßig einstimmig zur Kenntnis.

Der Landesrechnungshof hielt kritisch fest, dass der Prüfungsausschuss in den Jahren 2008 bis Juni 2023 insgesamt nur 53 Prüfungen durchführte. Außerdem war in keinem Protokoll des Prüfungsausschusses die Anwendung oder die Einhaltung der gesetzlichen Prüfungsmaßstäbe der Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Gesetzmäßigkeit vermerkt.

In den Jahren 2008 bis 2023 Euro führte der Ausschuss zudem keine Prüfung von Grundstücksan- und -verkäufen der Marktgemeinde durch.

## 8.2 Gebarungseinschauen der Gemeindeaufsicht

Die Gemeindeaufsicht (Abteilung Gemeinden IVW3) hatte in der Gebarungseinschau vom 16. November 2011 unter Punkt 2.5 festgehalten, dass dem Gemeindevorstand Aufstellungen von Rechnungen über bereits durchgeführte Leistungen in Höhe von rund 255.000,00 Euro unter dem Tagesordnungspunkt „Auftragsvergaben“ erst im Nachhinein zur Beschlussfassung vorgelegt worden waren. Auch der Gemeinderat hatte die Rechnungsaufstellung über die bereits vergebenen Leistungen einstimmig zur Kenntnis genommen. Die NÖ Landesregierung hatte darauf hingewiesen, dass künftig auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu achten sei und eine Antragstellung auf Vergabe von Aufträgen im Vorhinein durch das zuständige Kollegialorgan zu erfolgen habe.

**In den Protokollen des Prüfungsausschusses fanden sich jedoch keine Ansatzpunkte, dass sich der Ausschuss mit diesen Hinweisen befasst hätte.**

In der Gebarungseinschau vom 21. Mai 2019 hatte die Gemeindeaufsicht den Obmann des Prüfungsausschusses daran erinnert, dass dem Ausschuss „die Überprüfung der Kassenführung auf ihre rechnerische Richtigkeit und der laufenden Gebarung der Gemeinde einschließlich der Eigenbetriebe auf ihre Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Gesetzmäßigkeit obliegt.“

Der Landesrechnungshof fasste zusammen, dass der Prüfungsausschuss der Marktgemeinde Grafenwörth seiner gesetzlichen Aufgabe der regelmäßigen Prüfung der laufenden Gebarung der Gemeinde einschließlich der Eigenbetriebe auf ihre Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Gesetzmäßigkeit nicht im vorgeschriebenen Ausmaß nachkam und keine Grundstücksan- und -verkäufe der Marktgemeinde in den Jahren 2008 bis 2023 prüfte. Die fehlende Dokumentation der Grundstücksgeschäfte hätte auch eine derartige Prüfung erschwert.

St. Pölten, im Februar 2024

Die Landesrechnungshofdirektorin

Dr.<sup>in</sup> Edith Goldeband



## **9. Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Kenndaten zur Marktgemeinde.....	4
Tabelle 2: Kenndaten zu den Grundstückstransaktionen .....	5
Tabelle 3: Zweck der Grundstücksankäufe im Zeitraum 2008 bis 2023 .....	14
Tabelle 4: Zweck der Grundstücksverkäufe im Zeitraum 2008 bis 2023 .....	16