

135 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates XIII. GP

23. 12. 1971

Regierungsvorlage

Bundesgesetz vom XXXXXXXXXXXX, betreffend die Assanierung von Wohngebieten sowie die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz)

Der Nationalrat hat beschlossen:

ABSCHNITT I**GEGENSTAND UND ANWENDUNGSBEREICH****Aufgaben der Länder**

§ 1. (1) Die Landesregierung kann durch Verordnung ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes, das städtebauliche Mißstände (§ 6 Abs. 2) aufweist, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zum Assanierungsgebiet erklären.

(2) Die Bestimmungen über die Assanierung finden auch auf einzelne Baulichkeiten außerhalb von Assanierungsgebieten (Abs. 1) Anwendung, in denen mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 5 Abs. 2).

§ 2. Die Länder haben zur Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder für betagte Menschen unbebaute Grundstücke, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie Ergänzungsgrundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zu beschaffen (Bodenbeschaffung).

Ausnahmen vom Anwendungsbereich

§ 3. (1) Maßnahmen nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes finden keine Anwendung auf Grundstücke, die

- a) im Eigentum des Bundes oder eines Landes oder einer Gemeinde stehen, wenn die Gebietskörperschaft bestätigt, daß diese Grundstücke für von ihr zu besorgende öffentliche Zwecke benötigt werden, oder
- b) im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates oder eines internationalen Organisation, eines Konsuls oder sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Personen stehen, insoweit diese Grundstücke für die Errichtung von Baulichkeiten zur Unterbringung einer diplomatischen Mission, einer konsularischen Vertretungsbehörde oder einer internationalen Organisation oder zu Wohnzwecken eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person verwendet wird oder werden soll, oder
- c) militärischen Zwecken, Zwecken des Straßenbaues des Bundes und des Landes sowie des Bergbaues, der Eisenbahn, der Schifffahrt, der Luftfahrt oder Wasser- oder Energieversorgungsanlagen dienen.

(2) Die in diesem Bundesgesetz enthaltenen Bestimmungen über die Bodenbeschaffung finden auf Grundstücke, die als Hof oder Garten eines Wohnhauses oder als Betriebsfläche für ein gewerblich genutztes Gebäude in Verwendung und mit dem Gebäude in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang stehen, nur Anwendung, soweit die Gesamtgrundfläche 2000 m² übersteigt.

(3) Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes finden ferner keine Anwendung auf Gemeinden, deren Einwohnerzahl nach dem Ergebnis der zuletzt durchgeführten Volkszählung 5000 unterschreitet.

(4) Liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zum Zwecke der Bodenbeschaffung für eine Gemeinde vor, so finden diese Bestimmungen im Interesse dieser Gemeinde auf Nachbargemeinden

Anwendung, auch wenn diese weniger als 5000 Einwohner, keinen quantitativen Wohnungsbedarf oder qualitativen Wohnungsfehlbestand haben. Eine Verordnung der Landesregierung gemäß § 13 darf jedoch nur erlassen werden, wenn diese Nachbargemeinde zustimmt.

Begriffsbestimmungen

§ 4. Im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten:

1. als Klein- und Mittelwohnung eine für die dauernde Bewohnung bestimmte, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, die mindestens aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und deren Nutzfläche nicht weniger als 30 m² und nicht mehr als 130 m², bei Familien mit mehr als drei Kindern nicht mehr als 150 m² beträgt;

2. als Heim für Ledige (Ledigenheim) ein Heim in normaler Ausstattung, das neben Wohnräumen für Einzelpersonen gemeinsame Küchen und Aufenthaltsräume, allenfalls auch gemeinsame sanitäre Anlagen (Klosette, Wasch- und Badegelegenheiten) sowie Wohn(Schlaf)räume des Hauspersonals und die für Verwaltungszwecke des Heimes notwendigen Räume enthält;

3. als Heim für betagte Menschen ein Heim in normaler Ausstattung, das neben Wohnräumen für Einzelpersonen oder für Ehepaare gemeinsame Küchen, Aufenthalts- und Krankenräume, allenfalls auch gemeinsame sanitäre Anlagen (Klosette, Wasch- und Badegelegenheiten) sowie Wohn(Schlaf)räume des Hauspersonals und die für Verwaltungszwecke des Heimes notwendigen Räume enthält;

4. als Heim für Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer, Schüler, Studenten ein Heim in normaler Ausstattung, das zur Unterbringung von Lehrlingen und jugendlichen Arbeitnehmern, Schülern, Studenten bestimmt ist und außer Schlafräumen mit einer oder mehreren Schlafstellen auch Gemeinschaftsräume (Küchen-, Speise-, Aufenthalts-, Krankenräume u. dgl.), allenfalls auch gemeinsame sanitäre Anlagen (Klosette, Wasch- und Badegelegenheiten) sowie Wohn(Schlaf)räume für das Haus- oder Aufsichtspersonal und die für Verwaltungszwecke des Heimes notwendigen Räume enthält;

5. als normale Ausstattung eine solche, bei der die Gesamtausstattung, insbesondere die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten, zwar den Erfordernissen der Hygiene und Haushaltsführung entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine einwandfreie Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint;

6. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die Gesamtbodenfläche abzüglich

der Wandstärken; Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Nutzfläche der Wohnung bzw. des Geschäftsraumes nicht zu berücksichtigen;

7. als Ergänzungsgrundstück ein einzelnes zur rationellen Verbauung allein nicht geeignetes Grundstück, das zusammen mit benachbarten Grundstücken zur Errichtung von Baulichkeiten mit einer oder mehreren Klein- und Mittelwohnungen oder Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge und jugendliche Arbeitnehmer sowie betagte Menschen einheitlich verbaut werden soll und dessen Flächenmaß sowohl an sich als auch im Verhältnis zum Gesamtflächenmaß der für die einheitliche Verbauung in Betracht kommenden benachbarten Grundstücke gering ist;

8. als unbebaute Grundstück auch Grundstücke, auf denen Baulichkeiten bestehen, deren Errichtung gegen Widerruf bewilligt worden ist, sofern den Baulichkeiten im Verhältnis zum Wert des unbebauten Grundstückes nur geringe Bedeutung zukommt, oder es sich überhaupt um Baulichkeiten geringen Wertes handelt;

9. als Grundstücke auch Teile von Grundstücken.

§ 5. (1) Ein quantitativer Wohnungsbedarf im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als 3 v. H. übersteigt, wobei Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte nicht als Wohnungen zu zählen sind.

(2) Ein qualitativer Wohnungsfehlbestand im Sinne dieses Bundesgesetzes liegt vor, wenn in einer Gemeinde die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen mehr als 10 v. H. der Zahl der vorhandenen Wohnungen (Abs. 1) beträgt; als mangelhaft ausgestattet gelten Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben.

(3) Grundstücke dürfen nur in einem solchen Ausmaß in Anspruch genommen werden, als es nötig ist, um den in den §§ 1 und 2 angeführten Zweck zu erreichen.

ABSCHNITT II

ASSANIERUNG

§ 6. (1) Die Verordnung, mit der ein Gemeindegebiet oder ein Teil eines Gemeindegebietes zum Assanierungsgebiet erklärt wird (§ 1 Abs. 1), darf nur auf Antrag der Gemeinde erlassen werden,

wenn für diese Gebietsteile dem Assanierungszweck entsprechende Bebauungsvorschriften bestehen. In der Verordnung sind die zum Assanierungsgebiet gehörigen Grundstücke unter Angabe der Grundstücksnummer anzuführen. Eine Ausfertigung dieser Verordnung hat die Gemeinde der zuständigen Vermessungsbehörde zu übermitteln.

(2) Städtebauliche Mißstände, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, liegen in einem Gemeindegebiet oder einem Teil desselben vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden Menschen nicht entspricht oder die Erfüllung der im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Aufgaben erheblich beeinträchtigt wird.

(3) Für die Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die mangelhafte Ausstattung zumindest der Hälfte der Wohnungen der in diesem Gebietsteil vorhandenen Wohnhäuser (§ 5 Abs. 2);

2. die Belichtung und Belüftung der Wohnungen, die Beschaffenheit der Gebäude, die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie das Maß der baulichen Nutzung;

3. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnstätten und Betriebs- und Arbeitsstätten auf die Bewohner;

4. die Verkehrsverhältnisse hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehrs;

5. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Geräusche, Erschütterungen, Rauch, Staub, Abgase, Gerüche, Wasser.

(4) Die Gemeinde kann zur Vorbereitung des Antrages auf Erklärung eines Gemeindegebietes oder eines Teiles desselben zum Assanierungsgebiet Unternehmungen, die nach ihren geschäftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet sind, wie Wohnungsunternehmungen, insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen, beauftragen (Assanierungsbeauftragter).

(5) Zur Feststellung der Assanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder einer Baulichkeit außerhalb desselben sind die Eigentümer, Mieter und sonstigen zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigten sowie ihre Beauftragten verpflichtet, den ordnungsgemäß ausgewiesenen Organen der Gemeinde oder des Assanierungsbeauftragten auf deren Verlangen Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit erforderlich ist.

(6) Die in Erfüllung der Auskunftspflicht (Abs. 5) gemachten Angaben dürfen nur im Zusammenhang mit der Assanierung verwendet werden.

(7) Wer

1. der Auskunftspflicht (Abs. 5) durch Verweigerung der Auskunft nicht nachkommt oder wissentlich unvollständige oder wahrheitswidrige Angaben macht,

2. die Geheimhaltungspflicht (Abs. 6) verletzt, begeht, wenn darin keine strenger zu bestrafende Handlung gelegen ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 30.000 S oder mit Arrest bis zu sechs Wochen zu bestrafen. Bei Vorliegen erschwerender Umstände sind beide Strafen nebeneinander zu verhängen. Die Verwaltungsübertretung ist nicht zu verfolgen, wenn die Zuwiderhandlung von Bediensteten einer Gemeinde begangen wurde. Hegt eine Bezirksverwaltungsbehörde den Verdacht, daß ein solches Organ eine Verwaltungsübertretung gemäß den vorstehenden Bestimmungen begangen hat, so hat sie die Anzeige an die Aufsichtsbehörde zu erstatten.

§ 7. (1) Das Assanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß die Assanierung sich zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Grundflächen bestehen.

(2) Die Assanierungsmaßnahmen erstrecken sich auf alle im Assanierungsgebiet gelegenen Grundflächen, unabhängig davon, ob sie bebaut sind oder nicht. Von den Assanierungsmaßnahmen nach diesem Bundesgesetz sind die im § 3 Abs. 1 lit. a bis c angeführten Grundstücke und, sofern sie die Assanierung nicht erschweren, Baulichkeiten, für welche die behörliche Baubewilligung für das ganze Objekt nach dem 1. Juli 1948 erteilt worden ist, oder einzelne bebaute Grundstücke, die keiner Assanierung bedürfen, ausgenommen.

(3) Das Grundbuchgericht hat hinsichtlich aller Grundstücke, die in Assanierungsgebieten liegen, diese Tatsache auf Antrag der Gemeinde im Grundbuch ersichtlich zu machen. Das Grundbuchgericht hat in der Ersichtlichmachung die Verordnung der Landesregierung, in der das Assanierungsgebiet festgelegt wird, anzuführen.

Eintrittsrecht

§ 8. (1) In den gemäß § 1 Abs. 1 festgelegten Gebieten kann die Gemeinde in Kaufverträge über Grundstücke anstelle des Käufers eintreten, wenn dies zu einer dem Zweck des § 1 entsprechenden Assanierung erforderlich ist. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so ist sie aus dem Kaufverträge in gleicher Weise berechtigt und verpflichtet wie der Käufer. Ist der Kaufpreis nicht angemessen, so hat die Gemeinde an dessen

Stelle die von der Bezirksverwaltungsbehörde festgesetzte Gegenleistung zu erbringen (§ 34 Abs. 2). Allfällige außer dem Kaufpreis genannte Nebenbedingungen, welche von der Gemeinde nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten erfüllt werden können und sich durch einen Schätzungswert (§ 28) ausgleichen lassen, werden durch dessen Leistung erfüllt; lassen sie sich auch durch einen Schätzungswert nicht ausgleichen, so gelten sie als nicht beigesetzt. Eine Bedingung, wonach der Kaufvertrag nur gelten soll, wenn die Gemeinde nicht von ihrem Eintrittsrechte Gebrauch macht, oder wonach er als aufgelöst zu betrachten ist, wenn dieser Fall eintritt, ferner alle Bestimmungen, die für den Fall des Eintrittes der Gemeinde vorgesehen werden, gelten gleichfalls als nicht beigesetzt. Ebenso hat ein bei der Veräußerung einer Liegenschaft vorbehaltenes Wiederkaufsrecht für den Fall, daß die Gemeinde von ihrem Eintrittsrechte Gebrauch macht, als nicht beigesetzt zu gelten.

(2) Die Bestimmungen über das Eintrittsrecht finden keine Anwendung:

- a) bei Kaufverträgen, in denen der Bund, ein Land oder eine gemeinnützige Bauvereinigung Käufer ist,
- b) bei Kaufverträgen, welche die Übertragung des Eigentums zwischen Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, zwischen Geschwistern oder zwischen Verschwägerten ersten Grades zum Gegenstand haben,
- c) bei Kaufverträgen, durch die Anteile an einer Liegenschaft zwischen Miteigentümern übertragen werden.

(3) Verträge, durch welche Liegenschaften im Sinne des Abs. 1 gegen Liegenschaften oder andere Sachen getauscht werden, sind den Kaufverträgen gleichzuhalten. Macht in einem solchen Falle die Gemeinde von ihrem Eintrittsrechte Gebrauch, so ist sie, wenn sie die im Tausch zu leistende Liegenschaft oder Sache nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beschaffen kann, an deren Stelle den von der Bezirksverwaltungsbehörde nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission (§ 27) festgesetzten Schätzungswert zu erbringen. Ein gleiches Eintrittsrecht steht der Gemeinde in Verträge, welche die Begründung eines Baurechtes an solchen Liegenschaften zum Gegenstand haben, zu.

Enteignung

§ 9. (1) Zum Zwecke der Assanierung kann das Eigentum an Grundstücken in Assanierungsgebieten (§ 6) oder an einzelnen assanierungsbedürftigen Baulichkeiten außerhalb desselben (§ 1 Abs. 2) sowie die dauernde oder zeitweilige Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wege der

Enteignung gegen Entschädigung zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Enteignungswerber) in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigten den Verkauf, die Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung ablehnen oder hierfür ein offenbar nicht angemessenes Entgelt begehren. Die Enteignung ist ferner nicht zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß Verhandlungen zur Bildung einer Bodengenossenschaft (§§ 11 und 12) geführt werden; sie ist jedoch zulässig, wenn ein ordnungsgemäß belegter Antrag auf Bildung einer Bodengenossenschaft nach Ablauf von sechs Monaten nach Ablehnung des Verkaufes bei der Bezirksverwaltungsbehörde nicht eingebracht wurde. Bebaute Grundstücke in Assanierungsgebieten können nicht enteignet werden, wenn die darauf befindlichen Baulichkeiten den Bauvorschriften entsprechen, die Mehrzahl der darin befindlichen Wohnungen nicht mangelhaft ausgestattet ist (§ 5 Abs. 2) und die Baulichkeiten die Assanierung nicht erschweren.

(2) Zugunsten von Bodengenossenschaften können ferner dingliche Rechte an den Grundstücken, auf die sich die Bodengenossenschaft erstreckt, gegen Entschädigung enteignet werden, soweit dies zur Durchführung des Assanierungsvorhabens erforderlich ist.

Voraussetzung für die Enteignung

§ 10. (1) Eine Enteignung nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ist nur zulässig, wenn die in Aussicht genommene Bebauung des zu enteignenden Grundstückes den Bauvorschriften entspricht und ihre finanzielle Durchführung gesichert ist.

(2) Die finanzielle Durchführung ist gesichert, wenn der Enteignungswerber nachgewiesen hat, daß er über die zur Durchführung der Enteignung und der Bebauung des zu enteignenden Grundstückes erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

(3) Erklärt der Enteignungswerber im Enteignungsantrage, daß er für das Bauvorhaben eine Förderung aus öffentlichen Mitteln beantragen wird, gilt die Finanzierung des Bauvorhabens auch dann als gesichert, wenn die Voraussetzungen für die vom Enteignungswerber in Aussicht genommene Förderung gegeben sind und er über die nach den Bestimmungen über diese Förderung vorgesehenen Eigen- und Grundmittel verfügt.

Bodengenossenschaften

§ 11. (1) Zum Zwecke der Durchführung von Assanierungen in den gemäß § 1 Abs. 1 festgelegten Gebieten können die Eigentümer der zu einem Assanierungsvorhaben erforderlichen

Grundstücke für die gemeinsame Durchführung des Vorhabens eine Bodengenossenschaft bilden.

(2) Bodengenossenschaften werden nach dem Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbescheides (§ 35) mit Eintragung in das Genossenschaftsregister begründet und nach dem Eintritt der Rechtskraft des Auflösungsbescheides mit der Löschung im Genossenschaftsregister beendet (§ 35).

(3) Die Bodengenossenschaft hat während der Dauer ihres Bestandes die den Eigentümern der einbezogenen Grundstücke aus ihrem Eigentum an diesen Grundstücken zustehenden Rechte und Pflichten auszuüben. Der Bodengenossenschaft kommt insbesondere die Verwaltung und die Lastenfreistellung sowie die Belastung dieser Grundstücke für eigene Schulden zu. Die sich daraus ergebenden Forderungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern sind bei der Aufteilung des Vermögens (§ 35 Abs. 7) in Anrechnung zu bringen.

(4) Ein Mitglied, das Eigentümer (Miteigentümer, Wohnungseigentümer) einer Liegenschaft oder eines Anteiles an derselben ist, kann aus der Bodengenossenschaft nur durch Übertragung seiner Rechte an den einbezogenen Grundstücken durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden austreten. Dabei darf der Eigentümer keine Rechte begründen, die die Durchführung der Assanierung verhindern oder wesentlich erschweren. Eine wesentliche Erschwerung liegt vor, wenn das im Einleitungsbescheid genehmigte oder vorgesehene Assanierungsprojekt nicht oder nicht in allen wesentlichen Teilen durchgeführt werden könnte. Rechtsgeschäfte, die diesen Bestimmungen widersprechen, sind nichtig.

(5) Im Falle des Wechsels im Eigentum während der Dauer des Bestandes der Bodengenossenschaft tritt der Rechtsnachfolger in die Rechtsstellung seines Vorgängers ein.

(6) Personen, die nicht Eigentümer der zu einem Assanierungsvorhaben erforderlichen Grundstücke sind, können der Bodengenossenschaft beitreten, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer, denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehört, diesem Beitritt zustimmt. Der Beitretende hat an die Bodengenossenschaft einen Geldbetrag zu leisten, dessen Höhe in dem Beitrittsantrag angegeben sein muß. Dieser Beitrag kann auf Antrag dieses Mitgliedes mit Zustimmung der vorbezeichneten Mehrheit erhöht werden. Wird beim Beitritt nichts anderes vereinbart, bestimmt sich sein Anteil nach der Höhe des geleisteten Geldbetrages (§ 35 Abs. 7). Ein solches Mitglied kann aus der Bodengenossenschaft austreten, wenn sichergestellt ist, daß dieser Geldbetrag bis zur Auflösung der Bodengenossenschaft dieser zur Verfügung steht.

(7) Mitglieder, die mit einem Grundstück der Bodengenossenschaft beigetreten sind, können mit Zustimmung von mehr als der Hälfte der Eigentümer, denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehört, Geldbeträge in die Bodengenossenschaft einbringen und unter den gleichen Voraussetzungen den Beitrag erhöhen. Bei Austritt eines solchen Mitgliedes muß sichergestellt sein, daß dieser Geldbetrag bis zur Auflösung der Bodengenossenschaft dieser zur Verfügung steht.

(8) Die Rechte, die die Benützung der in die Bodengenossenschaft einbezogenen Grundstücke oder der auf diesen befindlichen Gebäude oder baulichen Anlagen zulassen, insbesondere Bestandrechte und Rechte an Dienstwohnungen, mit Ausnahme der dinglichen Rechte, die durch Zwangsmaßnahmen (Enteignung) im öffentlichen Interesse begründet wurden oder werden könnten, erlöschen sechs Monate nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides über die Bildung der Bodengenossenschaften (Abs. 2 und § 12 Abs. 1). Der § 26 Abs. 2 bis 7 ist anzuwenden.

(9) Zum Zwecke der Bildung von Bodengenossenschaften kann die Gemeinde juristische Personen mit der Vorbereitung der Assanierung in dem durch Verordnung bestimmten Assanierungsgebiet (§ 1 Abs. 1) beauftragen (Assanierungsbeauftragter). Als Assanierungsbeauftragte dürfen nur Unternehmungen, die nach ihren geschäftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet sind, wie Wohnungsunternehmungen, insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen, bestellt werden. Die Assanierungsbeauftragten haben insbesondere Auskünfte über die für die Erstellung von Projekten, deren Finanzierung und über die zur Durchführung notwendigen Umstände einzuholen, Eigentümer zu beraten, Vorschläge auszuarbeiten und hierüber der Gemeinde zu berichten. Die Bestimmungen des § 6 Abs. 5 bis 7 finden auf die Organe des Assanierungsbeauftragten sinngemäß Anwendung.

Bodengenossenschaften mit Beitrittszwang

§ 12. (1) Zum Zwecke der Assanierung kann die Bezirksverwaltungsbehörde in den gemäß § 1 Abs. 1 festgelegten Gebieten mit Bescheid anordnen, daß die Eigentümer der zu einem Assanierungsvorhaben erforderlichen Grundstücke für die gemeinsame Durchführung dieses Vorhabens eine Bodengenossenschaft bilden. Vor der Anordnung sind die betreffenden Eigentümer zu hören.

(2) Die Anordnung ist nur zulässig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer, denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehört, die Zusammenschließung beantragen oder ihr zustimmen und zu erwarten ist, daß die Assanierung innerhalb angemessener Frist durchgeführt wird.

(3) Mitglieder, die nicht bereit waren, sich an dem Assanierungsvorhaben zu beteiligen, können innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides gemäß Abs. 1 die Einlösung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke, auf die sich die Bodengenossenschaft erstreckt, beantragen. Der Antrag ist bei der nach der Lage des Assanierungsvorhabens zuständigen Behörde einzubringen. Die Bodengenossenschaft ist zur Einlösung verpflichtet. Die Einlösung kann mit Zustimmung der Bodengenossenschaft auch durch die Gemeinde oder einen Dritten vorgenommen werden. Mit der Leistung des Einlösebetrages wird die Gemeinde oder der Dritte Mitglied der Bodengenossenschaft (Abs. 1) an Stelle des ausscheidenden Eigentümers.

(4) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über die Einlösung sowie die Gegenleistung nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission zu entscheiden. Die §§ 24, 25 und 28 bis 30 finden sinngemäß Anwendung.

(5) Auf die Bodengenossenschaft gemäß Abs. 1 finden die Bestimmungen des § 11 Abs. 2 bis 9 mit der Maßgabe Anwendung, daß der Eigentümer nach Einbringung des Antrages gemäß § 12 Abs. 3 über die Grundstücke durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden nicht mehr verfügen kann.

ABSCHNITT III

◦ BODENBESCHAFFUNG

§ 13. (1) In Gemeinden, in denen ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand (§ 5) besteht, sowie in Gemeinden gemäß § 3 Abs. 4, finden die Bestimmungen dieses Abschnittes unter nachstehenden Voraussetzungen Anwendung.

(2) Die Landesregierung kann zum Zwecke der Bodenbeschaffung (§ 2) über Antrag der Gemeinde (Abs. 1) durch Verordnung feststellen, daß in dieser Gemeinde ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand gemäß § 5 besteht. Eine solche Verordnung ist aufzuheben, wenn die Voraussetzungen nicht mehr gegeben sind.

(3) Die Gemeinde, für deren Gebiet eine Feststellung gemäß Abs. 2 oder § 3 Abs. 4 getroffen wurde, kann im Verordnungswege festlegen, daß in ihrem ganzen Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen ihres Gemeindegebietes die Bestimmungen über die Bodenbeschaffung anzuwenden sind. In dieser Verordnung sind die zu diesem Gebiet gehörigen Grundstücke unter Angabe der Grundstücksnummer anzuführen. Die Gemeinde hat eine Ausfertigung dieser Verordnung der zuständigen Vermessungsbehörde zu übermitteln. Eine solche Verordnung tritt längstens nach Ablauf von zehn Jahren außer Kraft

und darf innerhalb eines gleichen Zeitraumes für dieses Gebiet oder Teilgebiet nicht neuerlich erlassen werden.

(4) Auf den gemäß §§ 14 und 15 erworbenen Grundflächen müssen Baulichkeiten mit Klein- oder Mittelwohnungen oder Heime (§ 4 Z. 2, 3 und 4) errichtet werden. Hiezu können Gemeinschaftseinrichtungen zur Bedarfsdeckung errichtet werden, sofern auf diese Einrichtungen nicht mehr als ein Viertel, bei Baulichkeiten mit mehr als vier Geschossen oder einer größeren Wohnhausanlage mit mehr als zweihundert Klein- oder Mittelwohnungen nicht mehr als ein Fünftel der Gesamtnutzfläche der Baulichkeit oder dieser Wohnhausanlage entfällt.

(5) Das Grundbuchsgericht hat hinsichtlich aller Grundstücke, die in den durch Verordnung der Gemeinde festgelegten Gebieten (Abs. 3) liegen, diese Tatsache auf Antrag der Gemeinde im Grundbuch ersichtlich zu machen. Das Grundbuchsgericht hat in der Ersichtlichmachung die Verordnung der Gemeinde, in der das Gebiet (Abs. 3) festgelegt wird, anzuführen.

Eintrittsrecht

§ 14. (1) In den gemäß § 13 Abs. 3 festgelegten Gebieten kann die Gemeinde in Kaufverträge über unbebaute Grundstücke an Stelle des Käufers eintreten. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so ist sie aus dem Kaufvertrage in gleicher Weise berechtigt und verpflichtet wie der Käufer. Ist der Kaufpreis nicht angemessen, so hat die Gemeinde an dessen Stelle die von der Bezirksverwaltungsbehörde festgesetzte Gegenleistung zu erbringen (§ 34 Abs. 2). Allfällige außer dem Kaufpreis genannte Nebenbedingungen, welche von der Gemeinde nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten erfüllt werden können und sich durch einen Schätzwert (§ 28) ausgleichen lassen, werden durch dessen Leistung erfüllt; lassen sie sich auch durch einen Schätzwert nicht ausgleichen, so gelten sie als nicht beigesetzt. Eine Bedingung, wonach der Kaufvertrag nur gelten soll, wenn die Gemeinde nicht von ihrem Eintrittsrechte Gebrauch macht, oder wonach er als aufgelöst zu betrachten ist, wenn dieser Fall eintritt, ferner alle Bestimmungen, die für den Fall des Eintrittes der Gemeinde vorgesehen werden, gelten gleichfalls als nicht beigesetzt. Ebenso hat ein bei der Veräußerung einer Liegenschaft vorbehaltenes Wiederkaufsrecht für den Fall, daß die Gemeinde von ihrem Eintrittsrechte Gebrauch macht, als nicht beigesetzt zu gelten.

(2) Die Bestimmungen über das Eintrittsrecht finden keine Anwendung:

- a) bei Kaufverträgen, in denen der Bund, ein Land oder eine gemeinnützige Bauvereingung Käufer ist,

- b) bei Kaufverträgen, welche die Übertragung des Eigentums zwischen Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, zwischen Geschwistern oder zwischen Verschwägerten ersten Grades zum Gegenstand haben,
- c) bei Kaufverträgen, durch die Anteile an einer Liegenschaft zwischen Miteigentümern übertragen werden, oder
- d) sofern ein Bebauungsplan besteht, bei Kaufverträgen über Grundstücke, die nicht in Wohngebieten oder gemischt genutzten Baugebieten liegen.

(3) Verträge, durch welche Liegenschaften im Sinne des Abs. 1 gegen Liegenschaften oder andere Sachen getauscht werden, sind den Kaufverträgen gleichzuhalten. Macht in einem solchen Falle die Gemeinde von ihrem Eintrittsrecht Gebrauch, so hat die Gemeinde, wenn sie die im Tausch zu leistende Liegenschaft oder Sache nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beschaffen kann, an deren Stelle den von der Bezirksverwaltungsbehörde nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission (§ 27) festgesetzten Schätzwert zu erbringen. Ein gleiches Eintrittsrecht steht der Gemeinde in Verträgen, welche die Begründung eines Baurechtes an solchen Liegenschaften zum Gegenstand haben, zu.

Enteignung

§ 15. (1) In den festgelegten Gebieten (§ 13 Abs. 3) kann zum Zwecke der Bodenbeschaffung das Eigentum an unbebauten Grundstücken oder Ergänzungsgrundstücken, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie die dauernde oder zeitweilige Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen im Wege der Enteignung zu Gunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Enteignungswerbern) gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigten den Verkauf, die Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung ablehnen oder hierfür ein offenbar nicht angemessenes Entgelt begehren.

(2) In Gebieten der offenen Bauweise ist eine Enteignung nur zulässig, wenn auf den zur Enteignung vorgesehenen Grundstücken ein Haus mit mindestens zehn Klein- oder Mittelwohnungen oder eine aus mehreren Häusern bestehende Anlage mit insgesamt mindestens zehn Klein- oder Mittelwohnungen errichtet werden soll.

Voraussetzung für die Enteignung

§ 16. (1) Eine Enteignung nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ist nur zulässig, wenn das Bauvorhaben, zu dessen Durchführung die

Enteignung beantragt wird, den Bauvorschriften entspricht und seine Finanzierung gesichert ist.

(2) Die Finanzierung des Bauvorhabens ist gesichert, wenn der Enteignungswerber nachgewiesen hat, daß er über die zur Durchführung der Enteignung und des Bauvorhabens erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

(3) Erklärt der Enteignungswerber im Enteignungsantrage, daß er für das Bauvorhaben eine Förderung aus öffentlichen Mitteln beantragen wird, gilt die Finanzierung des Bauvorhabens auch dann als gesichert, wenn die Voraussetzungen für die vom Enteignungswerber in Aussicht genommene Förderung gegeben sind und er über die nach den Bestimmungen über diese Förderung vorgesehenen Eigen- und Fremdmittel verfügt.

ABSCHNITT IV

VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Enteignungsantrag

§ 17. (1) Der Enteignungswerber (§§ 9 Abs. 1 und 15 Abs.1) hat den Antrag auf Enteignung bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen, in deren Wirkungsbereich sich der Gegenstand der Enteignung befindet.

(2) Dem Antrag sind alle zur Beurteilung und Prüfung desselben erforderlichen Unterlagen anzuschließen, insbesondere darüber, daß die Finanzierung des Bauvorhabens gesichert ist oder als gesichert gilt (§§ 10 Abs. 3 und 16 Abs. 3), ferner Grundbuchsauszüge und Grundbesitzbogen hinsichtlich des zu enteignenden Grundstückes, allenfalls Teilungspläne und Pläne über die einzulösenden Grundstücke sowie sämtliche zur Beurteilung des Bauvorhabens (Baupläne und Baubeschreibungen) sonst noch notwendigen Unterlagen. Ferner ist glaubhaft zu machen, daß der Eigentümer die entgeltliche Übertragung ins Eigentum des Enteignungswerbers abgelehnt oder einen offenbar nicht angemessenen Preis begehrt hat. Die entgeltliche Übertragung gilt auch als abgelehnt, wenn der Eigentümer dem Enteignungswerber innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Erhalt eines entsprechenden Schreibens eine Äußerung nicht abgegeben hat.

(3) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat die vom Enteignungswerber vorgelegten Unterlagen zu überprüfen und insbesondere auch zu erheben, ob das Bauvorhaben den in den §§ 1 oder 2 angeführten Zwecken dient. Ergibt die Überprüfung, daß der Enteignungsantrag den vorangeführten Bestimmungen entspricht, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde das Enteignungsverfahren mit Bescheid einzuleiten; dagegen ist eine gesonderte Berufung nicht zulässig.

(4) Die Einleitung des Enteignungsverfahrens (Abs. 3) ist von der Bezirksverwaltungsbehörde

dem Grundbuchsgericht anzuzeigen. Das Grundbuchsgericht hat die Einleitung im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß der Enteignungsbescheid auch gegen Personen wirkt, die Eintragungen im Range nach der Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens erwirkt haben.

(5) Wird der Enteignungsantrag zurückgezogen oder abgewiesen, so ist dies von der Bezirksverwaltungsbehörde dem Grundbuchsgericht anzuzeigen. Das Grundbuchsgericht hat auf Grund der Anzeige die Anmerkung zu löschen.

Widerspruch

§ 18. (1) Der Eigentümer kann innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides (§ 17 Abs. 3) gegen den Enteignungsantrag Widerspruch erheben, der sich nur darauf gründen darf, daß er das Grundstück entsprechend den Bauvorschriften selbst bebauen will. Ferner kann ein Widerspruch, falls es sich um eine Enteignung für Zwecke der Bodenbeschaffung gemäß § 2 handelt, auch erhoben werden, wenn der Enteignungswerber innerhalb des gleichen durch Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 festgelegten Gebietes über ein anderes für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück verfügt.

(2) Ein Widerspruch gemäß Abs. 1 zweiter Satz ist nicht zulässig, wenn das Grundstück zusammen mit benachbarten Grundstücken des Enteignungswerbers einheitlich bebaut werden soll.

§ 19. (1) Beabsichtigt der Eigentümer, das Grundstück selbst zu bebauen, so hat er längstens innerhalb von zwölf Monaten nach Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 17 Abs. 3) die Erteilung der Baubewilligung unter Vorlage eines ordnungsgemäß belegten Ansuchens zu beantragen, innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung mit dem Bau zu beginnen und innerhalb angemessener Frist den Bau zu vollenden.

(2) Beabsichtigt der Eigentümer, das Bauvorhaben mit Förderung aus öffentlichen Mitteln durchzuführen, so hat er binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides die Gewährung der Förderung zu beantragen. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Gewährung der Förderung vor und hat der Eigentümer alle für die Erledigung des Förderungsantrages erforderlichen Unterlagen vorgelegt, so hat er nach Zusicherung der öffentlichen Mittel den Bau innerhalb angemessener Frist zu vollenden.

§ 20. Ist der Widerspruch des Eigentümers darauf gegründet, daß der Enteignungswerber über ein anderes für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück verfügt, so hat er dieses Grundstück

gleichzeitig mit dem Widerspruch bekanntzugeben und genau zu bezeichnen.

§ 21. Der Widerspruch ist abzuweisen, wenn der Eigentümer die für das Bauvorhaben erforderliche Baubewilligung nicht unter Vorlage eines ordnungsgemäß belegten Ansuchens innerhalb von zwölf Monaten nach Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 17 Abs. 3) beantragt oder mit dem Bau nicht innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung begonnen und innerhalb angemessener Frist den Bau vollendet hat oder das bekanntgegebene Grundstück zur Durchführung des Bauvorhabens nicht geeignet ist.

Aweisung des Enteignungsantrages

§ 22. Der Enteignungsantrag ist abzuweisen, wenn der Eigentümer den Verpflichtungen des § 19 Abs. 1 entsprochen hat oder, falls es sich um eine Enteignung für Zwecke der Bodenbeschaffung handelt, das vom Eigentümer bekanntgegebene andere Grundstück zur Durchführung des Bauvorhabens geeignet ist (§ 18).

Durchführung des Enteignungsverfahrens

§ 23. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat das Enteignungsverfahren nach rechtskräftiger Abweisung des Widerspruches fortzusetzen.

Enteignungsverfahren

§ 24. (1) Über den Antrag auf Enteignung entscheidet die Bezirksverwaltungsbehörde (§ 17 Abs. 1). Die Bestimmungen des Eisenbahnteilnehmungsgesetzes 1954, BGBl. Nr. 71, in der geltenden Fassung über das Verfahren finden sinngemäß Anwendung, sofern dieses Bundesgesetz nichts anderes bestimmt.

(2) Der Enteignungsbescheid hat zugleich eine Bestimmung über die Höhe der Entschädigung zu enthalten. Die Entschädigung ist, sofern sie nicht durch ein zulässiges Übereinkommen zwischen dem Eigentümer und dem Enteignungswerber in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 22 des Eisenbahnteilnehmungsgesetzes 1954 bestimmt wird, nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission zu ermitteln (§ 28).

(3) Der schriftlich auszufertigende Enteignungsbescheid hat insbesondere das zu enteignende Grundstück, ferner die dinglichen Rechte und alle Rechte im Sinne des § 26, die auf Grund der Enteignung erlöschen, weiters die Höhe der Entschädigung, das Bauvorhaben, zu dessen Durchführung die Enteignung bewilligt wird, die Frist für die Vollendung des Baues zu bezeichnen; auf die Voraussetzungen, unter denen die Enteignung zu widerrufen ist (§ 33), ist im Enteignungsbescheid hinzuweisen.

(4) Der Enteignungsbescheid ist dem Eigentümer, dem Enteignungswerber und sämtlichen auf Grund eines dinglichen Rechtes Berechtigten zuzustellen. Die auf Grund eines obligatorischen Rechtes Berechtigten sind vom Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides unter Anschluß einer Ausfertigung desselben zu verständigen.

(5) Dem Eigentümer und dem Enteignungswerber steht es frei, binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Enteignungsbescheides die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung bei jenem Bezirksgericht zu beantragen, in dessen Sprengel sich der Gegenstand der Enteignung befindet. Mit Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung der Entschädigung kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden. Bei Zurücknahme des Antrages gilt der im Enteignungsbescheid bestimmte Entschädigungsbetrag als vereinbart.

(6) Das Gericht hat die Entschädigung nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes festzusetzen. Für das gerichtliche Verfahren zur Ermittlung der Entschädigung, für deren Feststellung im Wege des Übereinkommens sowie für die Wahrnehmung der Ansprüche, welche dritten Personen auf die Befriedigung aus der Entschädigung auf Grund ihrer dinglichen Rechte zustehen, finden die Bestimmungen des Eisenbahnteilnehmungsgesetzes 1954 sinngemäß Anwendung.

Rechtsmittel

§ 25. Gegen den Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde steht dem Enteigneten (§ 4 Abs. 2 Eisenbahnteilnehmungsgesetz) und dem Enteignungswerber die Berufung an die Landesregierung zu. Eine Berufung bezüglich der Höhe der im Verwaltungswege zuerkannten Entschädigung ist unzulässig.

Erlöschen von Rechten

§ 26. (1) Der Enteignungswerber erwirbt das Eigentum an den enteigneten Grundstücken frei von allen dinglichen und obligatorischen Rechten. Hievon sind dingliche Rechte ausgenommen, die durch Zwangsmaßnahmen (Enteignung) im öffentlichen Interesse begründet wurden oder hätten werden können.

(2) Der Enteignungswerber hat den Bestandnehmern oder Nutzungsberechtigten, deren Rechte vor Erlassung einer Verordnung gemäß §§ 1 Abs. 1 oder 13 Abs. 2 begründet wurden und die durch die Enteignung erloschen sind, binnen sechs Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides bei Wohnräumen einen entsprechenden, bei Geschäftsräumen einen nach Lage und Beschaffenheit angemessenen Ersatz anzubieten (§ 19 Abs. 2 Z. 6 des Mietengesetzes). Für sonstige Räumlichkeiten und Grundflächen

ist ein entsprechender Ersatz anzubieten. Zur Abgabe des Angebots genügt die Absendung eines eingeschriebenen Briefes.

(3) Der Enteignungswerber darf nicht vor Ablauf von drei Monaten nach Stellung des Antrags den Bestandnehmer oder Nutzungsberechtigten auf Räumung klagen. Die Klage ist abzuweisen, wenn das Anbot nicht den Voraussetzungen des Abs. 2 entsprochen hat. In diesem Fall kann der Bestandnehmer oder Nutzungsberechtigte eine angemessene Entschädigung (Abs. 4) Zug um Zug gegen Räumung der Wohnung, des Geschäftsraumes oder sonstiger Räumlichkeiten oder Grundflächen begehren; er hat zu räumen, wenn der Enteignungswerber eine angemessene Entschädigung (Abs. 4) anbietet. Ist die Höhe der angemessenen Entschädigung strittig, so hat das Gericht vor Schluß der Verhandlung darüber durch Beschluß zu entscheiden.

(4) Eine Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines den Voraussetzungen des Abs. 2 entsprechenden Ersatzes deckt. Das gestellte Anbot (Abs. 2) erlischt binnen drei Monaten. Hat das gestellte Anbot den Voraussetzungen des Abs. 2 entsprochen, so hat der Bestandnehmer oder Nutzungsberechtigte einen Anspruch nur auf die Hälfte des Entschädigungsbetrages.

(5) Der Enteignungswerber hat überdies dem Bestandnehmer oder Nutzungsberechtigten nach der Räumung die für den Umzug in der Gemeinde erforderlichen Übersiedlungskosten zu ersetzen. Das gleiche gilt im Falle des Umzuges in eine angebotene Ersatzwohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die außerhalb des Gemeindegebietes gelegen ist. Zieht der Betroffene in eine außerhalb des Gemeindegebietes gelegene Wohnung, die nicht angeboten (Abs. 2) wurde, um, so hat der Enteignungswerber die Übersiedlungskosten in einer für den Umzug innerhalb der Gemeinde erforderlichen Höhe zu ersetzen. In diesem Fall sind die Übersiedlungskosten durch das Gericht unter Anwendung des § 273 ZPO festzusetzen.

(6) Nach dem Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides bleiben die beiderseitigen Rechte und Pflichten aus dem Bestand- oder Nutzungsvertrag so wie bisher aufrecht. Das vom Bestandnehmer oder Nutzungsberechtigten zu entrichtende Nutzungsentgelt darf den bisherigen Mietzins oder das bisherige Nutzungsentgelt nicht überschreiten.

(7) Das Gericht hat die auf Grund eines rechtskräftigen Räumungstitels, dessen Rechtsgrundlage die Auflösung des Rechtsverhältnisses nach den Bestimmungen des Abs. 1 war, ergangene Exekutionsbewilligung auch der Gemeinde zuzustellen. Die Gemeinde kann innerhalb eines Monats einen Aufschub der Räumung beantragen. Ist die verpflichtete Partei im Falle der zwangsweisen Räumung von Obdachlosigkeit

bedroht, so hat das Gericht einen Räumungsaufschub zu gewähren, der sechs Monate nicht übersteigen darf. Darüber hinaus darf auf Antrag der Gemeinde ein Räumungsaufschub höchstens zweimal und jeweils nicht länger als sechs Monate bewilligt werden.

Gutachterkommission

§ 27. (Grundsatzbestimmungen) (1) Zur Erstellung von Gutachten über die nach diesem Bundesgesetz zu erbringenden Leistungen (§§ 8, 12, 14, 24 und 34) hat das Land eine Gutachterkommission zu bestellen.

(2) Die Gutachterkommission besteht aus einem Vorsitzenden und zwei gerichtlich beeedeten Sachverständigen. Der Vorsitzende, der rechtskundig sein muß, wird von der Landesregierung auf die Dauer von vier Jahren bestellt; die Bestellung kann wiederholt werden. Je ein Mitglied der Gutachterkommission wird vom Entschädigungsberechtigten und vom Entschädigungsverpflichteten bestellt. Im Falle der Säumigkeit des Entschädigungsberechtigten oder des Entschädigungsverpflichteten hat die Landesregierung das Mitglied zu bestellen. Für jedes Mitglied ist ein Ersatzmitglied zu bestellen, das das Mitglied bei dessen Verhinderung vertritt. Die Mitglieder dürfen nicht mit der Verwaltung von gemeindeeigenen Liegenschaften befaßt sein und sind bei der Ausübung ihrer Gutachtertätigkeit an keine Weisung gebunden. Die Mitglieder der Gutachterkommission sind in deren Sitzungen von der Beratung und Abstimmung in einzelnen Fällen ausgeschlossen, wenn wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu setzen (§ 7 Abs. 1 AVG. 1950, BGBl. Nr. 172).

(3) Die Mitglieder der Gutachterkommission sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zur Kenntnis gelangten persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Betroffenen geheimzuhalten.

(4) Die Mitglieder der Gutachterkommission sind für ihre Tätigkeit nach dem Zeitaufwand zu entschädigen.

Umfang der Entschädigung

§ 28. (1) Bei der Ermittlung der Entschädigung (Leistung) gemäß den §§ 8, 12, 14, 24, 26 und 34 sind die Vorschriften der §§ 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetz 1954, BGBl. Nr. 71, sinngemäß anzuwenden.

(2) Maßgebend für die zu ermittelnde Entschädigung ist der Wert zu dem Zeitpunkt, der ein Jahr vor Erlassung der Verordnungen gemäß §§ 1 Abs. 1 und 13 Abs. 2 liegt, und sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der

Lage des Grundstückes ergeben würde. Eine seit diesem Zeitpunkt eingetretene allgemeine Erhöhung der Grundstückspreise für Bauland ist im Rahmen der Steigerung der Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen.

(3) Ergibt sich nach Verteilung des Entschädigungsbetrages gemäß § 34 Abs. 2 des Eisenbahnteilungsgesetzes, daß ein auf der Liegenschaft pfandrehtlich sichergestelltes zu Instandhaltungszwecken aufgenommenes Darlehen, zu dessen Sicherung die Hauptmietzinse abgetreten (verpfändet) wurden (§ 42 Abs. 2 des Mietengesetzes), ganz oder teilweise nicht berichtet wurde, so hat die Behörde auf Antrag des Darlehensschuldners oder Darlehensgläubigers die Entschädigung um den unberichtigt aushaftenden Betrag zu erhöhen. Dieser erhöhte Betrag ist dem Darlehensgläubiger binnen einem Monat nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides zu bezahlen. Diese Regelung gilt nicht, wenn das Darlehen nicht zur Erhaltung des Hauses verwendet wurde.

Leistung der Entschädigung

§ 29. Die Entschädigung ist unbeschadet des § 24 Abs. 2 innerhalb eines Monats nach dem Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides in barem Geld zu leisten.

Vollzug des Enteignungsbescheides

§ 30. (1) Ist der Enteignungsbescheid in Rechtskraft erwachsen und hat der Enteignungswerber die Entschädigung bezahlt, bei Gericht hinterlegt oder ist er seinen Verpflichtungen aus einem Übereinkommen im Sinne des § 24 Abs. 2, soweit sie vor dem Vollzug der Enteignung zu erfüllen waren, nachgekommen, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf seinen Antrag den Vollzug der Enteignung mit Bescheid zu bewilligen und dem Antragsteller das Grundstück zu übergeben.

(2) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat nach dem Eintritt der Rechtskraft des Vollzugsbescheides (Abs. 1) eine mit der Rechtskraftklausel versehene Ausfertigung dieses Bescheides unter Anschluß aller für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Unterlagen dem Grundbuchgericht zu übersenden. Das Grundbuchgericht hat den Bescheid auf Antrag grundbücherlich durchzuführen.

(3) Nach rechtskräftiger grundbücherlicher Durchführung der Enteignung ist die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 17 Abs. 4) und des Erlages des Entschädigungsbetrages von Amts wegen zu löschen.

Sicherung des Enteignungszweckes

§ 31. (1) Binnen zwölf Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Vollzugsbescheides (§ 30 Abs. 1) hat der aus der Enteignung Berechtigte die Baubewilligung für das Bauvorhaben,

zu dessen Durchführung die Enteignung bewilligt wurde, unter Vorlage aller hierfür erforderlichen Unterlagen zu beantragen und innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides mit dem Bau zu beginnen.

(2) Beabsichtigt der aus der Enteignung Berechtigte, das Bauvorhaben mit Förderung aus öffentlichen Mitteln durchzuführen, so gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 2 sinngemäß.

(3) Die Erfüllung der im Abs. 1 und 2 vorgesehenen Verpflichtungen hat der Enteignungswerber der Behörde nachzuweisen.

Fristverlängerung

§ 32. Wenn der aus der Enteignung Berechtigte die im § 31 Abs. 1 und 2 festgesetzte Frist für den Baubeginn oder die im Enteignungsbescheid festgesetzte Frist für die Vollendung des Baues nicht einhält, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde diese Fristen auf Antrag angemessen zu verlängern, es sei denn, daß die Fristversäumnis grob fahrlässig herbeigeführt wurde; das gleiche gilt, wenn der Grundeigentümer die im § 19 für den Baubeginn festgesetzten Fristen nicht einhält.

Widerruf der Enteignung

§ 33. (1) Kommt der aus der Enteignung Berechtigte den Verpflichtungen nach § 31 Abs. 1 nicht nach oder hat er die im Enteignungsbescheid festgesetzte Frist für die Vollendung des Baues (§ 24 Abs. 3) nicht eingehalten oder wird der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung rechtskräftig abgewiesen, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde — unbeschadet der Bestimmungen des § 32 — auf Antrag der früheren Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger die Enteignung zu widerrufen.

(2) Im Falle des Widerrufs der Enteignung hat der aus der Enteignung seinerzeit Berechtigte dem Enteigneten das enteignete Grundstück und dieser dem aus der Enteignung seinerzeit Berechtigten die Entschädigung zurückzustellen. Wertverminderungen des enteigneten Grundstückes gegenüber dem seinerzeitigen Stand sind hiebei zu berücksichtigen, Werterhöhungen nur insoweit, als sie durch einen Aufwand des aus der Enteignung seinerzeit Berechtigten verursacht sind und diesen Aufwand nicht übersteigen.

(3) Im Falle des Widerrufs der Enteignung gelten für das Verfahren die Bestimmungen des Enteignungsverfahrens (§§ 17 bis 25 sowie 30) sinngemäß. Eine Rückerstattung der bezogenen Nutzungen findet nicht statt; ebenso sind für geleistete Entschädigungen Zinsen nicht zu entrichten.

Eintrittsrecht

§ 34. (1) Der Verkäufer hat Verträge über Grundstücke, die unter die Bestimmungen der §§ 8 und 14 fallen sowie Verträge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnungen gemäß §§ 1 Abs. 1 und 13 Abs. 2 noch nicht verbüchert sind, der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde hat binnen einem Monat dem Verkäufer mitzuteilen, ob sie in den Vertrag eintritt und welche Rechte, auf Grund der §§ 8 oder 14 dem Vertrag abweichend von seinem Inhalt zu erfüllen, sie geltend macht. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist hat die Gemeinde dem Verkäufer zu bescheinigen, daß sie in den Vertrag nicht eintritt.

(2) Ist die begehrte Gegenleistung nicht angemessen, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag der Gemeinde nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission die angemessene Gegenleistung (§ 28) festzusetzen. Der Antrag der Gemeinde ist innerhalb einer weiteren Frist von einem Monat einzubringen und darf nur die in der Eintrittserklärung vorgebrachten Abweichungen vom Vertrag enthalten.

(3) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat auf Antrag zu entscheiden, ob der Eintritt rechtswirksam ist; wird ein solcher Antrag nicht binnen einem Monat nach Erhalt der Mitteilung vom Eintritt gestellt, dann gilt der Eintritt als rechtswirksam. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat weiters auf Antrag den nach dem § 8 Abs. 1 und 3 oder dem § 14 Abs. 1 und 3 zu leistenden Schätzwert festzusetzen. Sie hat vor der Entscheidung ein Gutachten der Gutachterkommission einzuholen. Wird ein solcher Antrag nicht in der vorangeführten Frist gestellt, so gilt der von der Gemeinde in ihrer Eintrittserklärung angebotene Betrag als angemessen.

(4) Verträge über Liegenschaften gemäß Abs. 1 dürfen grundbücherlich nur durchgeführt werden, wenn

1. eine Bescheinigung der Gemeinde im Sinne des Abs. 1 vorliegt,
2. die Bezirksverwaltungsbehörde rechtskräftig die Rechtswirksamkeit der Eintrittserklärung ausgesprochen hat oder
3. die Gemeinde in einen solchen Vertrag rechtswirksam eingetreten ist.

Bodengenossenschaften

§ 35. (1) Dem Antrag auf Bildung einer Bodengenossenschaft (§§ 11 und 12), der bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen ist, sind anzuschließen:

- a) Genossenschaftsvertrag (Statut),
- b) Grundbuchsauszüge und Grundbesitzbogen aller beteiligten Liegenschaften,

- c) Unterlagen über das Assanierungsvorhaben,
- d) Zeitplan für die Durchführung des Vorhabens,
- e) Finanzierungsplan,
- f) ein Verzeichnis der Namen und Anschriften der Eigentümer der beteiligten Liegenschaften, die sich dem Vorhaben nicht anschließen (Antragsgegner) und der an diesen Liegenschaften dinglich oder obligatorisch Berechtigten,
- g) eine Zusammenstellung der auf den beteiligten Liegenschaften ruhenden Lasten, die die Durchführung des Vorhabens verhindern oder wesentlich erschweren.

(2) Der Zeitplan für die Durchführung des Assanierungsvorhabens hat den Ablauf der vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere Beginn und Dauer zu enthalten:

- a) der Vorbereitungsarbeiten,
- b) der Absiedlung (Umzug) der Benützungsberechtigten von Bestandsobjekten,
- c) der Abbruchsarbeiten,
- d) der Neubebauung und
- e) der Beendigung der Assanierungsarbeiten.

(3) Der Finanzierungsplan hat insbesondere zu enthalten:

- a) die Kosten der Vorbereitung des Assanierungsvorhabens, einschließlich der vorbereitenden Untersuchungen, der Vorverhandlungen mit den Eigentümern und Festlegung des Umfanges des Assanierungsvorhabens sowie der Ausarbeitung von Plänen,
- b) die Kosten für die Einlösung der Grundstücke (§ 12 Abs. 4),
- c) die Entschädigung und die Umzugskosten für die Mieter und Pächter,
- d) die Abbruchkosten und
- e) die Kosten für die Neubebauung, aufgeschlüsselt nach Wohnbauten, für gewerbliche und industrielle Unternehmungen sowie für Anlagen des Gemeingebrauches, wie Verkehrsanlagen, Grünanlagen und Versorgungsanlagen.

(4) Zur Prüfung der beantragten Bildung der Bodengenossenschaft und der dazu erhobenen Einwendungen ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Gegen den Antrag können die Eigentümer (Bauberechtigte) Einwendungen erheben, die sich nur darauf gründen dürfen, daß die Voraussetzungen für die Bildung der Bodengenossenschaft nicht gegeben sind, Grundstücke nicht oder nicht in dem vorgesehenen Ausmaß für die Durchführung des Vorhabens benötigt

werden, das Vorhaben nicht durchführbar ist oder der Fortbestand von Rechten an den Grundstücken die Durchführung des Vorhabens weder verhindert noch wesentlich erschwert.

(5) Der Bescheid über die Bildung einer Bodengenossenschaft (Einleitungsbescheid) hat zu enthalten:

- a) den Namen der Genossenschaft,
- b) den Zweck, dem die Genossenschaft dienen soll,
- c) die Beschreibung des Assanierungsvorhabens,
- d) die Liegenschaften, die zur Erreichung des Genossenschaftszweckes herangezogen werden sollen,
- e) den Zeitplan, nach dem die vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt werden sollen,
- f) die Höhe der zur Durchführung des Assanierungsvorhabens erforderlichen Kosten und die Art ihrer Aufbringung (Finanzierungsplan),
- g) die Mitglieder der Genossenschaft und deren Genossenschaftsanteil,
- h) die Rechte, die bei der Durchführung des Vorhabens untergehen oder beschränkt werden müssen, und
- i) einen Abspruch über die gegen das Assanierungsvorhaben erhobenen Einwendungen.

(6) Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbescheides und Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister hat die Bezirksverwaltungsbehörde die Bildung der Bodengenossenschaft der Gemeinde, dem Grundbuchsgericht und dem für die Erhebung der Grunderwerbsteuer zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Das Grundbuchsgericht hat dies im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß die Grundstücke nur mit Zustimmung der Bodengenossenschaft veräußert und belastet werden können, für Schulden der Bodengenossenschaft haften und auf Grund von Exekutionstiteln gegen die Bodengenossenschaft die Zwangsvollstreckung auf die Grundstücke zulässig ist.

(7) Mitglieder, deren Grundstücke in die Bodengenossenschaften einbezogen sind, erhalten hierfür so viele Geschäftsanteile, als dem Einheitswert der einbezogenen Grundstücke entspricht; eine andere Aufteilung ist zulässig. Der Geschäftsanteil ist so festzusetzen, daß jedes Mitglied mindestens einen Geschäftsanteil erhält. Ist das für die Durchführung des Vorhabens nicht benötigte benachbarte Grundstück oder der Teil eines Grundstückes selbständig nicht mehr nutzbar, kann der Eigentümer verlangen, daß dieses Grundstück oder dieser Grundstücksteil als zum Gebiet des Assanierungsvorhabens gehörig gilt.

Nach Durchführung des Assanierungsvorhabens ist der den einzelnen Anteilen entsprechende Wert nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission festzustellen. Kommt über die Aufteilung des Vermögens einschließlich der einbezogenen Grundstücke keine Einigung zustande, so hat die Behörde mit Bescheid das Miteigentum der Genossenschaftsmitglieder nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Geschäftsanteile zu begründen.

(8) Eine Änderung der Bodengenossenschaft durch Einbeziehung oder Ausscheiden von Grundstücken ist der Erlassung eines Bescheides vorbehalten. Bei Bodengenossenschaften mit Beitrittszwang kann die Einbeziehung von Grundstücken auch gegen den Willen der Eigentümer erfolgen. § 12 Abs. 3 gilt sinngemäß.

(9) Die Bodengenossenschaften (§§ 11 und 12) sind nach Durchführung ihrer statutenmäßigen Aufgaben und nach grundbücherlicher Durchführung der Aufteilung der einbezogenen Grundstücke mit Bescheid aufzulösen (Auflösungsbescheid). Nach dem Eintritt der Rechtskraft des Auflösungsbescheides ist die Anmerkung nach Abs. 6 auf Grund der Mitteilung der Behörde zu löschen.

(10) Für alle Verbindlichkeiten der Bodengenossenschaft haften die Mitglieder mit ihrem Anteil und mit den in die Bodengenossenschaft einbezogenen Liegenschaften.

(11) Soweit dies der Finanzierungsplan zur Erfüllung der Aufgaben der Bodengenossenschaft vorsieht, sind von den Mitgliedern nach ihrem Anteil Beiträge zu leisten. Das gleiche gilt auch für nicht im Finanzierungsplan enthaltene Kosten, sofern nicht die Generalversammlung mit Stimmenmehrheit eine andere Bedeckung beschließt. Die Pflicht zur Leistung von Beiträgen muß im Genossenschaftsvertrag (Statut) auf einen bestimmten Betrag beschränkt werden; ohne diese Beschränkung ist eine die Beitragspflicht festsetzende Bestimmung des Genossenschaftsvertrages (Statutes) wirkungslos. Eine Abänderung des Genossenschaftsvertrages (Statutes), durch die der Betrag, auf den die Beitragsleistung beschränkt ist, erhöht werden soll, bedarf zu ihrer Wirksamkeit eines einhelligen Beschlusses aller Mitglieder. Nach Bildung der Bodengenossenschaft eintretende Mitglieder haben einen ihrem Anteil entsprechenden Beitrag zu den bisher von den Mitgliedern geleisteten Beiträgen zu zahlen.

(12) Im übrigen finden auf die Bodengenossenschaften (§§ 11 und 12) die für Genossenschaften mit Geschäftsanteilhaftung geltenden Bestimmungen des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, RGrBl. Nr. 70/1873, in der jeweils geltenden Fassung, sinngemäß Anwendung.

ABSCHNITT V

WIRKUNGSBEREICH, GEBÜHREN- RECHTLICHE BESTIMMUNGEN, VERFASSUNGSBESTIMMUNG UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Wirkungsbereich der Gemeinde

§ 36. Die Gemeinde hat ihre in diesem Bundesgesetz geregelten Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

Gebührenbefreiung

§ 37. (1) Die durch dieses Bundesgesetz veranlaßten Schriften und Rechtsgeschäfte sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit.

(2) Rechtsgeschäfte, die zur Finanzierung eines Assanierungsvorhabens (§ 1) erforderlich sind, sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit, sofern der begünstigte Zweck durch Vorlage des Finanzierungsplanes (§ 35 Abs. 3) oder in sonst geeigneter Weise dem Finanzamt nachgewiesen wird. Wird der begünstigte Zweck innerhalb von fünf Jahren nach Beurkundung des Rechtsgeschäftes von den am Rechtsgeschäft beteiligten Personen nicht verwirklicht oder aufgegeben, wird das Rechtsgeschäft gebührenpflichtig. Die Nichtverwirklichung oder die Aufgabe des begünstigten Zweckes ist dem Finanzamt innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Gebühr erhöht sich in diesen Fällen um 10 v. H. für jedes volle Kalenderjahr, das zwischen dem Zeitpunkt der Beurkundung des Rechtsgeschäftes und dem Zeitpunkt, in dem die Behörde von der Nichtverwirklichung oder Aufgabe des begünstigten Zweckes Kenntnis erlangt, liegt.

(3) Die gerichtliche Beglaubigung der Unterschriften der an einem Assanierungsvorhaben oder an einem Rechtsgeschäft zur Bodenbeschaffung Beteiligten, die gerichtlichen Eingaben und sämtliche grundbücherliche Eintragungen im Zusammenhang mit der Durchführung eines Assanierungsvorhabens oder eines Rechtsgeschäftes zur Bodenbeschaffung nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sind von den Gerichtsgebühren befreit.

§ 38. (Verfassungsbestimmung) (1) Mit dem im § 39 Abs. 1 genannten Zeitpunkt wird das Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 wie folgt geändert:

1. Im Art. 10 Abs. 1 Z. 6 wird der Ausdruck „Enteignung zu Zwecken der Assanierung, sonstige“ gestrichen.

2. Im Art. 11 Abs. 1 wird in der Z. 4 der Punkt nach dem Worte „Straßenpolizei“ durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z. 5 angefügt:

„5. Assanierung.“

(2) Gleichzeitig verliert die Verfassungsbestimmung des § 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 202/1929, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken ihre Wirksamkeit.

Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes und Aufhebung geltender bundesrechtlicher Vorschriften

§ 39. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Jänner 1973 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verlieren alle bisherigen den Enteignungszwecken der §§ 9 und 15 dienenden Rechtsvorschriften ihre Geltung; insbesondere treten die nachstehenden Rechtsvorschriften, soweit sie noch in Kraft stehen, außer Wirksamkeit:

1. die §§ 1 bis 5, § 7, §§ 15 und 16 der Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919, deutsches RGBl. S. 1968 (eingeführt im Lande Österreich mit Kundmachung des Reichsstatthalters in Österreich vom 28. Februar 1939, GBl. für das Land Österreich Nr. 375);

2. die Verordnung des Reichskommissars für die Wiedervereinigung Österreichs mit dem Deutschen Reich, betreffend Ausführungsbestimmungen zur Verordnung zur Behebung der dringenden Wohnungsnot vom 9. Dezember 1919, deutsches RGBl. S. 1968 (GBl. für das Land Österreich Nr. 1097/1939);

3. die Verordnung über die Landbeschaffung für Kleinsiedlungen vom 17. Oktober 1936, deutsches RGBl. I S. 896 (eingeführt im Lande Österreich mit Kundmachung des Reichsstatthalters in Österreich vom 28. Februar 1939, GBl. für das Land Österreich Nr. 375), soweit sie nicht baurechtliche Bestimmungen enthält;

4. das Bundesgesetz vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 202, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken.

(3) Anhängige Verfahren nach den im Abs. 2 Z. 1 bis 3 angeführten Vorschriften sind nach diesen Rechtsvorschriften durchzuführen.

Vollziehung

§ 40. (1) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes sind hinsichtlich der Bestimmungen

1. des § 7 Abs. 3, des § 8, des § 11 Abs. 3 erster und zweiter Satz, Abs. 4 zweiter bis vierter Satz und Abs. 8, des § 12 Abs. 5, soweit er sich nicht auf die Anwendung des § 11 Abs. 2, 3 dritter Satz, 4 erster Satz, 5 bis 7 und 9 bezieht, des § 13 Abs. 5, des § 14, des § 17 Abs. 4 und 5, des § 26, des § 28, soweit er sich auf die Höhe der Entschädigung nach §§ 26 und 34 bezieht, des § 30 Abs. 2 und 3, des § 34 und des § 35 Abs. 6, Abs. 9 zweiter Satz, Abs. 10 und Abs. 12, soweit es sich um Angelegenheiten nach § 11 Abs. 3 erster und zweiter Satz, Abs. 4 zweiter bis vierter Satz und Abs. 8 sowie § 12 Abs. 5, insoweit dieser auf die vorstehenden Bestimmungen des § 11 verweist, handelt, der Bundesminister für Justiz,

2. des § 37 Abs. 2 der Bundesminister für Justiz im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen,

3. des § 37 Abs. 1 der Bundesminister für Finanzen,

4. des § 38 die Bundesregierung,

5. des § 39 Abs. 2 Z. 1 und 2 der Bundesminister für Bauten und Technik und

6. im übrigen, soweit es sich — unbeschadet der Bestimmungen des § 1 Abs. 1 und des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 — nicht um die Erlassung von Verordnungen des Bundesministers für Bauten und Technik handelt, die Landesregierung betraut.

(2) Mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG ist der Bundesminister für Bauten und Technik betraut.

Erläuterungen

Der wirtschaftliche und soziologische Strukturwandel, der sich in der Gegenwart vollzieht, macht zahlreiche Probleme der Erneuerung des Wohnungsbestandes und der damit zusammenhängenden Bodenordnung in ihrer vollen Auswirkung erst deutlich sichtbar. Dieser Strukturwandel wirkt sich besonders im städtischen Bereich aus. Der Abbruch nicht erhaltungswürdiger Althäuser, Häuserblocks oder ganzer Wohnviertel und deren Neubebauung ist eine Aufgabe, deren Lösung in absehbarer Zeit erforderlich erscheint. Diese Aufgaben der Erneuerung des Wohnungsbestandes ergeben sich aus den Entwicklungen der Vergangenheit und den daraus resultierenden baulichen Gegebenheiten sowie aus der Notwendigkeit, künftige Anforderungen auf dem Wohnbausektor stärker als bisher zu berücksichtigen. Unsere Gemeinden sind auf Grund der gesellschaftlichen Entwicklung einem ständigen und tiefgreifenden Wandel unterworfen. Die bauliche Substanz vieler Gemeinden ist zu einem erheblichen Teil erneuerungsbedürftig. Der Verfall bestehender Wohnhäuser mit überalterter Bausubstanz ist nicht mehr zu übersehen. Überdies unterblieb auch die erforderliche qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes. So nahm im Laufe der Zeit die Zahl und der Umfang der assanierungsbedürftigen Wohngebiete auch zufolge der eingetretenen Zeitschäden ständig zu. Diese Tatsache der bestehenden überalterten Bausubstanz hat dazu geführt, daß zahlreiche Wohngebiete den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an die Sicherheit der darin wohnenden Menschen nicht mehr entsprechen.

Nichts deutet darauf hin, daß diese Situation von selbst bereinigt wird. Es muß im Gegenteil damit gerechnet werden, daß sie sich zufolge der eintretenden Zeitschäden sowie der Erhöhung des Wohnungsstandards zunehmend verschärfen wird. Die Beschleunigung, mit der sich die Strukturveränderung vollzieht, zwingt zu nachhaltigen Bemühungen um eine Assanierung der abgewohnten und überalterten Wohngebiete.

Dieser Assanierung von Wohngebieten ist eine Vielfalt von Aufgaben gestellt. Es soll vor allem

in den Stadtkernen der Umbau des gegebenen städtebaulichen Gefüges erleichtert, abgewohnte und überalterte Wohngebiete mit schlechten Wohnverhältnissen erneuert und auf die bauliche Entwicklung in den Randgebieten Einfluß genommen werden. Dies erfordert teilweise eine tiefgreifende Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz.

Die planmäßige Inangriffnahme dieser Aufgaben dient auch der Sicherung eines angemessenen Wirtschaftswachstums. Darüber hinaus sollen aus konjunkturellen Überlegungen vor allem dem Bauhauptgewerbe zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten eröffnet werden. Schließlich ist die planmäßige Erneuerung überalterter und älterer Wohngebiete nicht zuletzt eine strukturpolitische Maßnahme, die die wirtschaftliche und strukturelle Lage der betroffenen Gebiete nachhaltig verbessern soll.

Auf dem Bodenmarkt verursachen die unangemessenen hohen Bodenpreis ein überproportionales Ansteigen der finanziellen Erfordernisse für Wohnbauzwecke und beeinflussen damit auch die steigenden Mietzinse der Neubauwohnungen ungünstig. Diese Preisentwicklung verzögert oder verhindert auch die Bereitstellung von Grundstücken und damit die Errichtung von Baulichkeiten für eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung. Besondere Probleme ergeben sich dadurch, daß der Grund und Boden nicht ausreichend vorhanden ist oder beliebig vermehrt werden kann. Er wird in bestimmter Lage und mit bestimmter Verwendungsmöglichkeit zu einem knappen Wirtschaftsgut, das dem Eigentümer oft eine monopolartige Stellung gegenüber den Bedarfsträgern einräumt. Die Lösung dieses Problems kann daher nicht allein dem Marktmechanismus überlassen bleiben. Zur Herstellung einer funktionsfähigen Bodenordnung im Interesse einer verstärkten Wohnbautätigkeit ist es erforderlich, gesetzliche Maßnahmen zur Bodenbeschaffung in die Wege zu leiten. Durch entsprechende Ordnungsmaßnahmen sollen die unbauten oder gering verbauten Grundstücke einer Verbauung zugeführt werden.

Bereits in der Zwischenkriegszeit bestand Klarheit darüber, daß große Assanierungsprojekte ohne entsprechende gesetzliche Vorschriften nicht durchgeführt werden können. Das Bundesgesetz vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 202, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken sah daher u. a. vor, daß Liegenschaften, deren Enteignung zur zweckentsprechenden Assanierung eines bestimmten Teiles des Gemeindegebietes unbedingt notwendig ist, enteignet werden können. Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes wurden aber nur in ganz wenigen Fällen angewendet, weil der Nachweis der Voraussetzungen für die Enteignung nur schwer und selten zu erbringen war. Die gewonnenen Erfahrungen haben zu der Erkenntnis geführt, daß die vorhandenen materiell-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben nicht ausreichen. Es genügt auch nicht, die Maßnahmen lediglich vorzubereiten und einen Bebauungsplan herzustellen. Das öffentliche Interesse an der Assanierung von überalteten Wohngebieten sowie der Bodenbeschaffung verlangt vielmehr auch ihre alsbaldige Verwirklichung. Dies liegt nicht nur im Interesse der Allgemeinheit, sondern auch der betroffenen Eigentümer selbst, die oft nicht in der Lage sind, die erforderlichen Maßnahmen allein aus eigener Kraft durchzuführen. Es ist daher unerlässlich, rechtliche Handhaben zu schaffen, die nach ihrer Art und ihrem Inhalt zur Beseitigung der überalteten Bausubstanz sowie zur Herstellung einer funktionsfähigen Bodenordnung geeignet sind.

Die in den geltenden landesrechtlichen Bauvorschriften enthaltenen Enteignungsbestimmungen reichen zur Durchführung einer zielstrebigem Bodenbeschaffung und Assanierung von Wohngebieten nicht aus. Dies kann vielmehr nur durch eine bundeseinheitliche Regelung erreicht werden.

Das vorliegende Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz hat die Beseitigung der dargestellten unbefriedigenden Zustände durch Assanierung von überalteten und älteren Wohngebieten sowie die Beschaffung von Grundstücken für Wohnbauzwecke zum Inhalt. Soweit der Entwurf Regelungen auf dem Gebiet der Bodenbeschaffung für Wohnbauzwecke vorsieht, finden diese Maßnahmen in dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ nach Art. 11 Abs. 1 Z. 3 B-VG ihre Deckung, wonach dem Bund die Gesetzgebung und den Ländern die Vollziehung zusteht. Soweit der Gesetzentwurf Angelegenheiten behandelt, die die Assanierung von Wohngebieten betreffen, ist vorgesehen, daß ein neuer Kompetenztatbestand betreffend die Assanierung in den Art. 11 Abs. 1 B-VG aufgenommen wird. In dieser Richtung basiert der vorliegende Gesetzentwurf auf einer solchen verfassungsrechtlichen Änderung. Damit soll erreicht werden, daß beide Maßnahmen, nämlich die Assanierung ebenso wie

die Bodenbeschaffung, in dem gleichen Kompetenzartikel 11 Abs. 1 B-VG verankert sind, sodaß in beiden Angelegenheiten dem Bund die Gesetzgebung und den Ländern die Vollziehung zusteht.

In diesem neuen Kompetenztatbestand „Assanierung“ im Art. 11 Abs. 1 B-VG finden die vorgesehenen einfachgesetzlichen Bestimmungen betreffend die Assanierung kompetenzrechtlich aus nachstehenden Erwägungen ihre Deckung:

Der Umfang des Begriffes „Assanierung“ ist unter Heranziehung der Tatbestände zu betrachten, die den institutionellen Rahmen der Enteignung nach dem Bundesgesetz BGBl. Nr. 202/1929 bilden. Zu diesem institutionellen Rahmen gehören nach § 2 Abs. 5 des letztangeführten Bundesgesetzes der gesundheitswidrige Zustand von Baulichkeiten sowie der baufällige Zustand von Baulichkeiten als gleichwertige Alternativen. Zu diesem institutionellen Rahmen gehört ferner ein konstruktiver Gesichtspunkt, nämlich nach § 2 Abs. 5 leg. cit. eine zweckentsprechende Neubauung bzw. nach § 3 und nach § 5 Abs. 2 leg. cit. die Errichtung gesunder und haltbarer Baulichkeiten. Der gesundheitswidrige Zustand von Baulichkeiten sowie der baufällige Zustand von Baulichkeiten bilden ein alternatives Element des Assanierungsbegriffes im Sinne des § 2 Abs. 5 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 202/1929. Im Hinblick darauf findet auch der alternative Tatbestand des § 6 Abs. 2 des Gesetzentwurfes im Assanierungsbegriff Deckung, sofern nur das konstruktive Element der Errichtung gesunder und haltbarer Baulichkeiten vorliegt. Der § 6 Abs. 2 des Gesetzentwurfes erfüllt im Hinblick auf seinen Zusammenhalt mit den Bestimmungen des Gesetzentwurfes, die das Assanierungsziel sicherstellen, diese Voraussetzung. Aber auch die Abgrenzung zwischen dem Bereich der Assanierung und dem Bereich des Baurechtes ist gegeben. Bestimmungen, die die bloße Behebung von Baugebrechen zum Inhalt haben, sind nach dem Inhalt der Bauordnungen der Länder dem Baurecht zuzuordnen (siehe z. B. § 129 Abs. 4 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930: „Behebung von Gebrechen“; „Beseitigung von Baugebrechen“; Anordnungen betreffend „Sicherheitsmaßnahmen, die Räumung oder den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen“). Bestimmungen hingegen, die unter dem konstruktiven Gesichtspunkt der Errichtung gesunder und haltbarer Baulichkeiten an der Stelle von ungesunden oder baufälligen Baulichkeiten stehen, sind im Hinblick auf die erwähnten Bestimmungen des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 202/1929 dem Begriff der Assanierung zuzuordnen.

Die der Konstruktion des Art. 11 Abs. 1 B-VG entsprechenden Bestimmungen des Gesetzentwurfes ergeben in ihrem Zusammenhalt, daß sie unter dem konstruktiven Gesichtspunkt der Errichtung gesunder und haltbarer Baulichkeiten an der Stelle von ungesunden oder baufälligen

Baulichkeiten stehen. Dieser Gesichtspunkt liegt vornehmlich auch dem § 7 Abs. 2 zugrunde. Bestimmungen, die ihrem Inhalt nach unter diesem Gesichtspunkt stehen, sind dem Assanierungsbegriff zuzuordnen. Daß eine unter diesem Gesichtspunkt stehende Regelung abgesehen von bebauten auch auf unbebaute Grundstücke anzuwenden ist, spielt für den im Hinblick auf einen allfälligen Kompetenztatbestand „Assanierung“ maßgebenden Inhalt der betreffenden Regelung keine Rolle. Überdies ist eine Regelung über unbebaute Grundstücke innerhalb eines Assanierungsgebietes im § 2 Abs. 1 lit. d des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 202/1929 bereits enthalten.

Aber auch die Einbeziehung der einzelnen Baulichkeiten außerhalb des Assanierungsgebietes unter die Bestimmungen über die Assanierung erscheint kompetenzrechtlich gedeckt, weil nicht nur ganze Wohnviertel, sondern auch einzelne Wohnhäuser etwa den Mißstand aufweisen können, daß sich sanitäre Anlagen nicht in den einzelnen Wohnungen befinden und lediglich gemeinschaftliche sanitäre Anlagen für eine Mehrzahl von Wohnparteien vorhanden sind. Der bereits erwähnte konstruktive Gesichtspunkt ist nicht nur auf ganze Wohnviertel, sondern auch auf einzelne Häuser anwendbar. Die Frage, ob es sich um ganze Wohnviertel oder um einzelne Häuser handelt, hat für die Ermittlung des Inhaltes des Assanierungsbegriffes keine Bedeutung, weil sie sich lediglich auf die Ermittlung des im Jahre 1929 in rechtspolitischer Hinsicht bestandenen Bereiches des unbedingt Nötigen bezieht.

Der vorliegende Gesetzentwurf faßt die Maßnahmen auf dem Gebiet der Assanierung sowie der Bodenbeschaffung zusammen, womit gewährleistet erscheint, daß diese Maßnahmen möglichst praxisnahe gehandhabt werden. Der Entwurf bezweckt vor allem, Wohngebiete, die städtebauliche Mißstände aufweisen, sowie einzelne assanierungsbedürftige Baulichkeiten zu beseitigen und einer Neubebauung zuzuführen und die Beschaffung von Grundstücken für Wohnbauzwecke zu erleichtern. Bei der Gestaltung der im Entwurf vorgesehenen Maßnahmen wurde ein Ausgleich zwischen den privaten Interessen und der Gemeinschaft angestrebt. Ein Eintrittsrecht in Kaufverträge über Grundstücke wird den Gemeinden eingeräumt. In diesem Falle liegt der Wille des Verkäufers zur Veräußerung vor. Nur für den Fall, daß zur Umgehung dieses Eintrittsrechtes ein nicht angemessener Preis verlangt wird, ist eine Regelung der Preiskomponente vorgesehen. Das Grundprinzip der Wertermittlung ist, daß die Assanierung oder Bodenbeschaffung weder zu Nachteilen noch zu ungerechtfertigten Vorteilen des einzelnen führen soll. Dies wird durch verschiedene aufeinander abgestimmte Vorschriften verwirklicht. Lediglich für den Fall, als alle anderen Möglichkeiten zur Ver-

wirklichung der Gesetzesabsicht nicht zum Ziele führen, sind auch Enteignungsmaßnahmen vorgesehen. Die Enteignung ist jedoch nur gegen Entschädigung zulässig. Weiters ist den Eigentümern durch die Bildung von Bodengenossenschaften die Möglichkeit einer Beteiligung an Assanierungsvorhaben eröffnet worden. Diese Assanierungsvorhaben können nach den finanziellen Möglichkeiten und wirtschaftlichen Gegebenheiten in zweckmäßig erscheinenden Zeiträumen verwirklicht werden.

Im übrigen wird zu den einzelnen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes folgendes bemerkt:

ABSCHNITT I

GEGENSTAND UND ANWENDUNGSBEREICH

Aufgaben der Länder

Zu § 1 Abs. 1:

Diese Bestimmung enthält die Ermächtigung für die Landesregierung, im Verordnungswege ein Gemeindegebiet oder einen Teil davon unter gewissen Voraussetzungen zum Assanierungsgebiet zu erklären. Die Erlassung einer solchen Verordnung ist auf Antrag der Gemeinde nur zulässig, wenn dieses Gebiet städtebauliche Mißstände aufweist, die nur durch Assanierung beseitigt werden können, und für dieses Gebiet entsprechende Bebauungsvorschriften bestehen. In diesen förmlich festgelegten Gebieten, das sind Assanierungsgebiete, können Assanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften dieses Bundesgesetzes vorbereitet und durchgeführt werden.

Zu Abs. 2:

Baulichkeiten außerhalb von Assanierungsgebieten fallen gleichfalls unter die Vorschriften dieses Bundesgesetzes, sofern mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und zumindest die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist. Diese Bestimmung bezweckt, die Beseitigung der qualitativen Mängel des Wohnungsbestandes auch bei einzelnen Baulichkeiten in absehbarer Zeit zu erreichen.

Zu § 2:

Durch diese Regelung wird die Beschaffung von Grundstücken für Wohnbauzwecke in jenen Gemeinden im Sinne der Vorschriften dieses Bundesgesetzes ermöglicht, in denen ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand besteht. Die an diese Gemeinden angrenzenden Nachbargemeinden fallen unter gewissen Voraussetzungen gleichfalls unter die Bestimmungen zum Zwecke der Bodenbeschaffung.

Ausnahmen vom Anwendungsbereich**Zu § 3 Abs. 1:**

Die Bestimmungen der lit. a und b dienen zur Abgrenzung des Anwendungsbereiches dieses Bundesgesetzes. Grundstücke, die im Eigentum des Bundes, eines Landes, einer Gemeinde, eines fremden Staates oder einer internationalen Organisation (Kommission und dergleichen) sowie als exterritorial anerkannter Personen stehen, fallen unter gewissen Voraussetzungen nicht unter die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.

Die Bestimmung der lit. c dient zur Abgrenzung des Anwendungsbereiches der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gegenüber dem der Vorschriften anderer Bundesgesetze.

Die Gemeindestraßen sind nicht ausgenommen, weil der Bau und die Führung dieser Straßen Angelegenheiten der Gemeinden sind, auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen basieren müssen und es den Gemeinden freistehen soll, von den Maßnahmen nach diesem Bundesgesetz Gebrauch zu machen.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung bezweckt die Erhaltung von ausreichenden Hof- und Gartenflächen sowie von Betriebsflächen, die im Zusammenhang mit einem Wohnhaus oder einem Betrieb stehen. Hiedurch soll die Benützbarkeit eines Wohnhauses oder eines gewerblich genutzten Gebäudes entsprechend gesichert werden. Im Falle einer Assanierung sind Hof- und Gartenflächen sowie Betriebsflächen von der Anwendung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nicht befreit.

Zu Abs. 3:

Grundsätzlich sind Gemeinden, deren Einwohnerzahl 5000 unterschreitet, in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes — mit Ausnahme des nachfolgenden Abs. 4 — nicht einbezogen worden, weil die Wohnverhältnisse in diesen Gemeinden durchschnittlich anders als im städtischen Bereich gelagert sind. Auch erfordert die Beschaffung von Grund und Boden für Wohnbauzwecke dieser Gemeinden im allgemeinen keine gesonderten Vorschriften.

Zu Abs. 4:

Von der Regelung des Abs. 3 sind jedoch die sogenannten Nachbargemeinden ausgenommen. Diese Nachbargemeinden, deren Einwohnerzahl weniger als 5000 beträgt, können mit ihrer Zustimmung in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes einbezogen werden, sofern es im Interesse einer angrenzenden Gemeinde, auf die die Bestimmungen zum Zwecke der Bodenbeschaffung zur Anwendung gelangen, liegt. Dadurch soll einvernehmlich zwischen beiden Ge-

meinden die bessere Ausnutzung von Grund und Boden für Wohnbauzwecke erreicht werden.

Begriffsbestimmungen**Zu § 4:**

Die Begriffe der Z. 1 bis 6 wurden im wesentlichen den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 Z. 2 bis 8 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968, BGBl. Nr. 280/1967, nachgebildet. Nunmehr darf das Nutzflächenausmaß der Wohnung bereits bei Familien mit mehr als drei Kindern bis zu 150 m² betragen. Dadurch soll — in Anpassung an die vorgesehene Änderung der Förderungsbestimmungen — die Errichtung von familiengerechten Wohnungen erreicht werden.

In der Z. 7 wurde der Begriff des Ergänzungsgrundstückes vom § 2 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 202, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken übernommen. Es handelt sich hierbei um Grundstücke, die dem Flächenausmaß nach gering und für sich allein allenfalls verbau- bar, aber zur rationellen Verbauung nicht geeignet sind. Ferner ist Voraussetzung, daß der Enteignungswerber Häuser mit Klein- und Mittelwohnungen sowie Heime errichten will, die ohne Einbeziehung des Ergänzungsgrundstückes nicht in wirtschaftlich und technisch günstiger Weise errichtet werden können.

Nach Z. 8 gelten Grundstücke, auf denen Baulichkeiten gegen Widerruf errichtet worden sind, unter bestimmten Voraussetzungen als unbebaut im rechtlichen Sinne.

In der Z. 9 wird zum Ausdruck gebracht, daß Teile von bebauten Grundstücken, die in Assanierungsgebieten liegen, sowie Teile von unbebauten Grundstücken unter die Anwendung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes fallen.

Zu § 5 Abs. 1:

Berücksichtigt wird nur der sogenannte objektive Wohnungsbedarf, der sich aus der Differenz zwischen der Zahl der Haushalte und der Zahl der bestehenden und der im Bau befindlichen Wohnungen in einer Gemeinde ergibt, sofern die Zahl der Wohnungen um nicht mehr als 3 v. H. die Zahl der Haushalte übersteigt. Sämtliche Wohnungen, auch wenn sie hinsichtlich der Anzahl, Größe und Ausstattung der Räume neuzeitlichen Anforderungen nicht entsprechen, sind mitzuzählen. Zu der Zahl der Wohnungen sind auch diejenigen, für welche eine behördliche Baubewilligung vorliegt und mit deren Bau begonnen wurde, hinzuzurechnen. Dagegen sind Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte nicht als Wohnungen zu zählen.

Zu Abs. 2:

Berücksichtigung findet der qualitative Wohnungsfehlbestand, wenn er mehr als 10 v. H. des gesamten Wohnungsbestandes einer Gemeinde beträgt. In die Kategorie der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen fallen diejenigen, die die Wasserentnahme oder den Abort außerhalb des Wohnungsverbandes haben.

Zu Abs. 3:

Die Assanierung von Wohngebieten und die Beschaffung der für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen sowie Heimen erforderlichen Grundstücke soll in erster Linie im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgen. Nur dann, wenn alle anderen Möglichkeiten zur Erzielung einer einvernehmlichen Lösung ausgeschöpft sind, dürfen Grundstücke in Anspruch genommen werden, jedoch nur in einem solchen Ausmaß, als dies zur Erreichung des Zieles dieses Bundesgesetzes notwendig ist.

ABSCHNITT II ASSANIERUNG

Zu § 6 Abs. 1:

Zu Assanierungsgebieten im Sinne dieses Bundesgesetzes dürfen Gemeinden oder Gebietsteile von Gemeinden im Verordnungsweg erklärt werden, wenn von der Gemeinde für die genannten Gebietsteile dem Assanierungszweck entsprechende Bebauungsvorschriften erlassen werden. Die Bebauungsvorschriften der Gemeinden müssen erkennen lassen, daß die mit dem Ziel und Zweck dieses Bundesgesetzes übereinstimmende Bebauung verwirklicht werden kann. Die Anführung der Grundstücksnummer für die Grundstücke, die in das Assanierungsgebiet einbezogen werden, in der Verordnung dient der Erleichterung der grundbücherlichen Behandlung von Ansuchen.

Zu Abs. 2:

Solche Gemeinden oder Gebietsteile von Gemeinden, die städtebauliche Mißstände, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, aufweisen, können zu Assanierungsgebieten erklärt werden. Der Abs. 2 legt grundsätzlich fest, wann ein Gemeindegebiet oder ein Teil desselben als assanierungsbedürftig anzusehen ist. Maßgebend ist der vorhandene Baubestand. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ergeben sich aus den anerkannten städtebaulichen Grundsätzen, insbesondere hinsichtlich der Erfordernisse der Hygiene und des Schutzes vor körperlichen Beeinträchtigungen, deren Ursachen in den städtebaulichen Verhältnissen zu suchen sind. Auch sollen den Gemeinden Möglichkeiten gegeben werden, erhebliche Beein-

trächtigungen in Erfüllung ihrer Aufgaben, die sich aus der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedeutung der Gemeinde ergeben, zu beseitigen.

Zu Abs. 3:

In diesem Absatz wird der Begriff der städtebaulichen Mißstände näher konkretisiert. Die Merkmale, aus denen zu entnehmen ist, ob ein Gebiet assanierungsbedürftig ist, sind nur demonstrativ aufgezählt. Sie enthalten typische Charakteristiken, aus deren Prüfung sich ergibt, ob Mißstände im Sinne dieses Bundesgesetzes vorliegen. Diese aufgezählten Merkmale können allein oder mehrere zusammen auftreten oder insgesamt zusammentreffen.

Zu Abs. 4:

Um die Gemeinde in die Lage zu versetzen, Assanierungsgebiete festzustellen und die Assanierung sachgerecht vorzubereiten, ist vorgesehen, daß sie sich eines Assanierungsbeauftragten bedienen kann. Unternehmungen wie Wohnungsunternehmungen, insbesondere gemeinnützige Bauvereinigungen, sind als Assanierungsbeauftragte deswegen prädestiniert, weil sie hierfür fachlich qualifiziert sind.

Zu Abs. 5:

Die Gemeinde oder der Assanierungsbeauftragte muß sich über eine Anzahl von Tatsachen, die zur Beurteilung der Assanierungsbedürftigkeit maßgebend sind, Kenntnis verschaffen. Durch die Bestimmung des Abs. 5 sollen zu diesem Zweck Eigentümer, Mieter und sonstige Berechtigte zur Auskunfterteilung verpflichtet werden.

Zu Abs. 6:

Um zu verhindern, daß dem Auskunftspflichteten durch die Auskunftserteilung ein persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteil entsteht, ist die Statuierung der Geheimhaltungspflicht erforderlich.

Zu Abs. 7:

Diese Bestimmung enthält die Strafsanktion.

Zu § 7 Abs. 1:

Diese Bestimmung bezweckt, daß die Assanierungsgebiete räumlich so festgelegt werden, daß eine entsprechende Assanierung gewährleistet erscheint. Diese Festlegung des Assanierungsgebietes ist unabhängig davon, ob die assanierungsbedürftigen Grundstücke in einem baulichen Zusammenhang stehen oder ob es sich um getrennte Grundflächen handelt.

Zu Abs. 2:

Das Assanierungsgebiet umfaßt sämtliche in diesem Gebiet gelegene Grundstücke. Von den Assanierungsmaßnahmen ausgenommen sind jedoch die im § 3 Abs. 1 lit. a bis c aufgezählten Grundstücke. Baulichkeiten, sofern die behördliche Baubewilligung für das ganze Objekt nach dem 1. Juli 1948 erteilt wurde, sowie einzelne bebaute Grundstücke, die keiner Assanierung bedürfen, sind gleichfalls ausgenommen; diese Baulichkeiten oder Grundstücke jedoch nur unter der Voraussetzung, daß sie die Durchführung der Assanierung nicht erschweren.

Zu Abs. 3:

Die Ersichtlichmachung im Grundbuch dient der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes auch durch jeden späteren Erwerber des Grundstückes oder sonstigen dinglich Berechtigten.

Eintrittsrecht**Zu § 8 Abs. 1:**

Ein Eintrittsrecht in Kaufverträge über Grundstücke in Assanierungsgebieten wird den Gemeinden eingeräumt. Bei einem Verkauf liegt der Wille des Verkäufers zur Veräußerung vor. Nur für den Fall, daß zur Umgehung dieser Bestimmung ein nicht angemessener Preis verlangt wird, ist eine Regelung der Preiskomponente vorgesehen. Auch in diesen Absatz eine Regelung für allfällige neben dem Kaufpreis genannte Nebenbedingungen, Bedingungen oder Wiederkaufsrechte aufgenommen worden.

Zu Abs. 2:

In diesem Absatz sind Ausnahmen von der Anwendung der Bestimmungen über das Eintrittsrecht enthalten.

Zu Abs. 3:

Ein gleiches Eintrittsrecht steht der Gemeinde in Verträge, durch welche Grundstücke gegen Grundstücke oder andere Sachen getauscht werden, sowie in Verträge, welche die Begründung eines Baurechtes an solchen Grundstücken zum Gegenstand haben, zu.

Enteignung**Zu § 9 Abs. 1:**

Die in dieser Bestimmung vorgesehene Enteignung findet in Gemeinden oder in einem Teil eines Gemeindegebietes, die im Verordnungsweg zu einem Assanierungsgebiet erklärt wurden, sowie hinsichtlich einzelner assanierungsbedürftiger Baulichkeiten außerhalb desselben statt. Eine Enteignung ist nur zugunsten einer Gebietskörperschaft oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung zulässig. Die Enteignung ist vor

allem nicht zulässig, wenn der Berechtigte zwar den Verkauf abgelehnt hat, aber einen ordnungsgemäß belegten Antrag auf Bildung einer Bodengenossenschaft (§§ 11 oder 12) innerhalb einer bestimmten Frist eingebracht hat. Dadurch soll gewährleistet werden, daß nur dann, wenn alle anderen Möglichkeiten zur Erzielung einer Assanierung ausgeschöpft sind, diese Grundstücke durch Enteignung in Anspruch genommen werden dürfen.

Zu Abs. 2:

Den Bodengenossenschaften wird ein Enteignungsrecht für dingliche Rechte an den einbezogenen Grundstücken nur insofern eingeräumt, als dies zur Durchführung des Assanierungsvorhabens notwendig ist.

Voraussetzung für die Enteignung**Zu § 10 Abs. 1:**

Die Behörde hat die Frage, ob das Bauvorhaben den geltenden Bauvorschriften entspricht, gemäß § 38 AVG 1950 als Vorfrage zu beurteilen. In Assanierungsgebieten (§ 1 Abs. 1) kann nach den Bebauungsvorschriften die Verbauung des zu enteignenden Grundstückes (Grundstückteiles) auch mit anderen Baulichkeiten als Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder Heimen vorgesehen sein.

Zu Abs. 2:

Der Enteignungswerber muß Unterlagen vorlegen, aus denen ersichtlich ist, daß er über eigene oder fremde Mittel verfügungsberechtigt ist, durch welche die für den Erwerb des Grundstückes (Grundstückteiles) und die Bebauung erforderlichen Kosten gedeckt sind. Zu den Kosten des Grunderwerbes gehören auch die Kosten des Enteignungsverfahrens und des vom Enteignungswerber zu leistenden Entschädigungsbetrages.

Zu Abs. 3:

Im Hinblick auf die hohen Bau- und Kreditkosten und die dadurch bei Wohnbauten bedingte hohe Wohnungsaufwandbelastung ist insbesondere die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen ohne Förderung aus öffentlichen Mitteln in der Regel kaum durchführbar. Der Enteignungswerber kann ein Begehren auf Gewährung der Förderung aber erst nach Vollzug der Enteignung und allfälliger baubehördlicher Genehmigung der Neubebauung einbringen. Es war daher für den Fall, als der Enteignungswerber erklärt, daß er für das Bauvorhaben ein Begehren auf Förderung aus öffentlichen Mitteln eingebracht hat, eine besondere Regelung über den Nachweis der finanziellen Bedeckung der Baukosten zu treffen.

Bodengenossenschaften**Zu § 11 Abs. 1:**

Den Eigentümern wird durch die Bildung von Bodengenossenschaften die Möglichkeit einer Beteiligung an Assanierungsvorhaben eröffnet.

Zu Abs. 2:

Die Begründung oder Auflösung der Bodengenossenschaften erfolgt mit Eintragung oder Löschung im Genossenschaftsregister.

Zu Abs. 3:

Die Eigentümer der zu einem bestimmten Assanierungsvorhaben erforderlichen Grundstücke können sich freiwillig zu einer Bodengenossenschaft zwecks gemeinsamer Durchführung dieses Vorhabens zusammenschließen. Während der Dauer des Bestandes der Bodengenossenschaft werden die aus dem Eigentum an den einbezogenen Grundstücken zustehenden Rechte und Pflichten — mit Ausnahme der Regelung des Abs. 4 — von der Bodengenossenschaft ausgeübt. Nach Durchführung des Assanierungsvorhabens ist eine entsprechende Aufteilung des Vermögens durchzuführen.

Zu Abs. 4:

Diese Regelung soll den Mitgliedern der Bodengenossenschaft die Möglichkeit geben, aus dieser durch Rechtsgeschäft unter Lebenden auszutreten, jedoch nur unter der Voraussetzung, daß dadurch die Durchführung der Assanierung nicht verhindert oder wesentlich erschwert wird.

Zu Abs. 5:

Die Rechtsnachfolger im Falle des Eigentumswechsels treten kraft Gesetzes in die Rechtsstellung ihres Vorgängers ein.

Zu Abs. 6:

Mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder können auch finanzkräftige Personen, die nicht Eigentümer von zu einem Assanierungsvorhaben erforderlichen Grundstücken sind, einer Bodengenossenschaft betreten. Ein Austritt dieser Mitglieder ist unter gewissen Voraussetzungen möglich. Es muß aber gewährleistet sein, daß die zur Assanierung erforderlichen finanziellen Mittel bis zur Auflösung der Bodengenossenschaft zur Verfügung stehen.

Zu Abs. 7:

Mitglieder der Bodengenossenschaft, die ihr mit einem Grundstück beigetreten sind, können nach dieser Bestimmung auch Geldbeträge unter gewissen Voraussetzungen einbringen.

Zu Abs. 8:

Nach dieser Bestimmung erlöschen insbesondere alle Miet- und Pachtrechte an den Bestandobjekten, die sich auf den einbezogenen Grundstücken befinden. Eine entsprechende Ersatzwohnung oder eine angemessene Geschäftsräumlichkeit ist anzubieten, und die Übersiedlungskosten sind zu ersetzen.

Zu den dinglichen Rechten, die nicht erlöschen, gehören jene, die auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung begründet und im Grundbuch einverleibt wurden, die jedoch auch durch Zwangsmaßnahmen im öffentlichen Interesse hätten begründet werden können.

Zu Abs. 9:

Innerhalb des Assanierungsgebietes kann sich die Gemeinde zur Ermittlung von Tatsachen, die zur Vorbereitung der Assanierung erforderlich sind, der Assanierungsbeauftragten bedienen. Die eingeholten Auskünfte bilden die Grundlage für die Ausarbeitung von Assanierungsprojekten. Die Auskunftspflicht dient auch dem Interesse der Betroffenen. Die Gemeinde wird in die Lage versetzt, Wünsche, soweit wie möglich, zu berücksichtigen.

Bodengenossenschaften mit Beitrittszwang**Zu § 12 Abs. 1:**

Auf Grund dieser Bestimmung kann der Zusammenschluß der Eigentümer zur Durchführung eines Assanierungsvorhabens unter gewissen Voraussetzungen erzwungen werden.

Zu Abs. 2:

Ein Antrag einer qualifizierten Mehrheit der Eigentümer oder zumindest die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Eigentümer zum Zusammenschluß ist unter anderem erforderlich, um die Bildung einer Bodengenossenschaft mit Beitrittszwang mittels Bescheides anzuordnen.

Zu Abs. 3:

Nach dieser Regelung ist die Bodengenossenschaft verpflichtet, die betroffenen Grundstücke jener Mitglieder, die nicht bereit sind, sich an der Bodengenossenschaft zu beteiligen, einzulösen. Die Einlösung kann aber auch mit Zustimmung der Bodengenossenschaft durch die Gemeinde oder einen Dritten erfolgen. Damit die Bodengenossenschaft möglichst bald ein klares Bild darüber erhält, ob und welche Mitglieder von der Einlösungsmöglichkeit Gebrauch machen werden, ist diesen Mitgliedern eine Frist von drei Monaten gesetzt.

Zu Abs. 4:

Für die bescheidmäßige Feststellung der Zulässigkeit der Einlösung und der Festsetzung des

Einlösebetrages kommen die verfahrensrechtlichen Bestimmungen über die Enteignung sinngemäß zur Anwendung.

Zu Abs. 5:

Auf die Bodengenossenschaften mit Beitrittszwang finden mit gewissen Ausnahmen die Bestimmungen über die freiwilligen Bodengenossenschaften Anwendung.

**ABSCHNITT III
BODENBESCHAFFUNG**

Zu § 13 Abs. 1:

Die Bestimmungen zum Zwecke der Bodenbeschaffung finden nur in Gemeinden mit einem quantitativen Wohnungsbedarf, ferner in Gemeinden mit einem qualitativen Wohnungsfehlbestand und schließlich in sogenannten Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 4 Anwendung.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung enthält die Ermächtigung für die Landesregierung, im Verordnungsweg jene Gemeinden festzustellen, denen das Recht zur Anwendung der Bestimmungen über die Bodenbeschaffung zuerkannt wird.

Zu Abs. 3:

Die Gemeinden gemäß Abs. 2 sowie die sogenannten Nachbargemeinden werden ermächtigt, im Verordnungsweg festzusetzen, ob in ihrem ganzen Gemeindegebiet oder in einem Teil desselben die Bestimmungen zum Zwecke der Bodenbeschaffung anzuwenden sind. Die Anführung der Grundstücknummern in der Verordnung hinsichtlich jener Grundstücke, die in dieses Gebiet einbezogen werden, dient der Erleichterung der grundbücherlichen Behandlung von Ansuchen. Um eine zielstrebige Verbauung der beschafften Grundstücke zu erreichen, ist die Laufzeit der Verordnung befristet und darf diese innerhalb des gleichen Zeitraumes nicht neuerlich erlassen werden.

Zu Abs. 4:

Im Falle des Eintrittes in Kaufverträge oder im Falle der Enteignung müssen die Grundstücke für Zwecke des Wohn- und Siedlungswesens verwendet werden. Darunter fällt nicht nur die Errichtung von Klein- oder Mittelwohnungen oder Heimen, sondern auch von Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Kindergärten, Gemeinschaftsgaragen und Einrichtungen zur Bedarfsdeckung, wobei z. B. Lebensmittelgeschäfte und Kleingewerbebetriebe.

Zu Abs. 5:

Die Ersichtlichmachung im Grundbuch soll die grundbücherliche Durchführung von Ansuchen

erleichtern. Sie dient auch der Sicherung der Einhaltung der Bestimmungen durch jeden späteren Erwerber des Grundstückes oder dinglich Berechtigten.

Eintrittsrecht

Zu § 14:

Der Eintritt in Kaufverträge über Grundstücke, die in Gebieten liegen, in denen die Bestimmungen zum Zwecke der Bodenbeschaffung zur Anwendung gelangen, stimmt mit der Regelung über das Eintrittsrecht in Assanierungsgebieten gemäß § 8 sinngemäß überein.

Enteignung

Zu § 15 Abs. 1:

Die Bestimmungen über die Enteignung finden in Gemeinden oder in Teilen eines Gemeindegebietes zum Zwecke der Bodenbeschaffung Anwendung. Eine Enteignung ist nur zugunsten einer Gebietskörperschaft oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung zulässig.

Zu Abs. 2:

Offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude nach den geltenden Bebauungsvorschriften in einem gewissen Mindestabstand von der Grenze des Nachbargrundstückes errichtet werden müssen. Eine Einschränkung hinsichtlich der Anwendung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gilt nicht für Teile eines Gemeindegebietes mit geschlossener Bauweise. Dies deswegen, weil eine Enteignung im Rahmen der Bestimmungen über die Bodenbeschaffung grundsätzlich nur vertretbar ist, wenn Wohnraum im größeren Ausmaß geschaffen wird; ein Erfordernis, das in Gebieten mit geschlossener Bauweise in der Regel gegeben ist.

Voraussetzung für die Enteignung

Zu § 16:

Diese Gesetzesstelle enthält eine der Enteignung in Assanierungsgebieten (§ 10) analoge Regelung. Auf die Erläuterungen zu § 10 dieses Bundesgesetzes wird verwiesen.

**ABSCHNITT IV
VERFAHRENSBESTIMMUNGEN**

Enteignungsantrag

Zu § 17 Abs. 1:

Die Bezirksverwaltungsbehörde hat als erste Instanz über den Enteignungsantrag zu entscheiden. Über Berufungen gegen diesen Bescheid hinsichtlich Notwendigkeit, Gegenstand und Umfang der Enteignung entscheidet die Landesregierung. Über die ebenfalls von der Bezirks-

verwaltungsbehörde festgesetzte Höhe der Entschädigung hat im Streitfalle das ordentliche Gericht zu entscheiden.

Zu Abs. 2:

Der Enteignungswerber hat die entsprechenden Unterlagen in geeigneter Weise vorzulegen.

Zu Abs. 3:

Das Enteignungsverfahren wird mit Bescheid der Behörde eingeleitet. Der Enteignungsantrag ist von Amts wegen abzuweisen, wenn dieser den Vorschriften nicht entspricht, weil z. B. die Voraussetzungen nach §§ 10 oder 16 nicht vorliegen; in diesem Fall entfällt die Einleitung des Enteignungsverfahrens.

Zu Abs. 4:

Der grundbücherlichen Anmerkung kommt die Bedeutung zu, daß sich niemand auf die Unkenntnis der bezeugten Tatsache, nämlich der Einleitung des Enteignungsverfahrens und der sich daraus ergebenden Verfügungseinschränkung des Eigentümers, berufen kann.

Zu Abs. 5:

Dieser Absatz enthält die Vorschriften für die Löschung der Anmerkung im Falle der Zurückziehung oder Abweisung des Enteignungsantrages.

Widerspruch

Zu § 18 Abs. 1:

Dem Eigentümer, der sein Grundstück entsprechend den Bauvorschriften selbst bebauen will, wird ein Einspruchsrecht (Widerspruch) eingeräumt.

Der Widerspruch kann sich im Falle der Enteignung zum Zwecke der Bodenbeschaffung weiters darauf stützen, daß der Enteignungswerber über ein anderes, für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück verfügen kann. Ein „anderes für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück“ liegt vor, wenn auf ihm der Bau, zu dessen Durchführung die Enteignung beantragt wird, errichtet werden kann.

Zu Abs. 2:

Im Falle der einheitlichen Bebauung des zu enteignenden Grundstückes mit dem benachbarten Grundstück ist ein Widerspruch aus dem Grunde, daß der Enteignungswerber über ein anderes für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück verfügt, nicht zulässig.

Zu § 19 Abs. 1:

Den Eigentümern soll es überlassen bleiben, das Grundstück selbst zu bebauen, soweit sie zur Durchführung bereit und in der Lage sind und

die Bebauung innerhalb einer angemessenen Frist abgeschlossen wird.

Zu Abs. 2:

Diese Bestimmung ist auf der bestehenden Rechtslage aufgebaut, wonach natürliche Personen als Förderungswerber für die Errichtung von Mietwohnungen zugelassen sind. Wenn diese Vorschrift bei Gesetzwerdung dieses Bundesgesetzes nicht mehr aufrecht sein sollte, ist beabsichtigt, die in Frage kommende Bestimmung des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 entsprechend anzupassen.

Durch die Einräumung einer Frist zur Einbringung eines Begehrens auf Gewährung einer Förderung aus öffentlichen Mitteln wird der Eigentümer, der sein Grundstück selbst bebauen will, nach den gleichen Grundsätzen wie der Enteignungswerber, der eine Finanzierung des Bauvorhabens mit öffentlichen Mitteln durchführen will (§§ 10 Abs. 3 und 16 Abs. 3), begünstigt.

Zu § 20:

Das andere für das Bauvorhaben geeignete Grundstück ist eindeutig zu bezeichnen. Der Nachweis könnte z. B. durch einen amtlich ausgefertigten Grundbuchsatzug erbracht werden.

Zu § 21:

In dieser Bestimmung sind die Fälle angeführt, in denen ein Widerspruch abzuweisen ist. In allen übrigen Fällen ist dem Widerspruch stattzugeben.

Abweisung des Enteignungsantrages

Zu § 22:

Der Eigentümer muß den Bau innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung beginnen und innerhalb angemessener Frist vollenden.

Durchführung des Enteignungsverfahrens

Zu § 23:

Im Falle des Zutreffens der in dieser Bestimmung vorgesehenen Voraussetzung hat die Bezirksverwaltungsbehörde das Enteignungsverfahren fortzusetzen.

Enteignungsverfahren

Zu § 24 Abs. 1:

Die Bestimmungen des Eisenbahnteignungsgesetzes 1954 über das Verfahren finden auf das Enteignungsverfahren unter Berücksichtigung der in diesem Bundesgesetz angeführten Änderungen sinngemäß Anwendung.

Zu Abs. 2:

Die Festsetzung der Entschädigung im verwaltungsbehördlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung eines Gutachtens der Gutachterkommission. Die Höhe der Entschädigung kann auch durch den Abschluß eines Übereinkommens zwischen dem Eigentümer und dem Enteignungswerber bestimmt werden.

Zu den Abs. 3 und 4:

In diesen Absätzen wird der Inhalt des schriftlich auszufertigenden Enteignungsbescheides demonstrativ aufgezählt und die Zustellungsverfügung sowie die Verständigung der obligatorisch Berechtigten geregelt.

Zu Abs. 5:

Die Anrufung der ordentlichen Gerichte zur Entscheidung über die Höhe der Entschädigung ist nach § 38 des Gesetzentwurfes als eine Angelegenheit des Art. 11 Abs. 1 B-VG zu betrachten, weil sie mit dem Institut der Enteignung zu Zwecken der Assanierung und der Bodenbeschaffung untrennbar zusammenhängt. Der Gesetzentwurf sieht die Anrufung der Gerichte vor, um dem Sinngehalt des Art. 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention zu entsprechen.

Aus Abs. 5 des § 24 des Gesetzentwurfes geht hervor, daß die Entscheidung der ordentlichen Gerichte im Streitfalle nur über die Höhe der Entschädigung beantragt werden kann. Dadurch soll gewährleistet werden, daß ein allfälliger Streit über die Angemessenheit der Entschädigung nicht bei der Verwaltungsbehörde ausgetragen wird. Das Verfahren bei der Verwaltungsbehörde erleidet dadurch keine Verzögerung.

Zu Abs. 6:

Die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung richtet sich nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes. Beim Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahnteilnehmungsgesetzes 1954 sinngemäß anzuwenden.

Rechtsmittel**Zu § 25:**

Die Berufung gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde ist hinsichtlich der Enteignung zulässig; hinsichtlich der Höhe der zuerkannten Entschädigung ist die Anrufung der ordentlichen Gerichte vorgesehen.

Erlöschen von Rechten**Zu § 26 Abs. 1:**

Die Auflösung dinglicher oder obligatorischer Rechte, die auf dem enteigneten Grundstück bestehen, ist zur Durchführung einer ordnungs-

gemäßen und fristgerechten Bebauung dieses Grundstückes notwendig. Hievon müssen jedoch dingliche Rechte ausgenommen werden, die durch Zwangsmaßnahmen im öffentlichen Interesse begründet wurden oder hätten werden können, wie z. B. Leitungsdienstbarkeiten und Leitungsrechte. Dazu gehören auch jene dinglichen Rechte, die auf Grund einer privatrechtlichen Vereinbarung begründet und im Grundbuch einverleibt wurden, die jedoch auch durch Zwangsmaßnahmen im öffentlichen Interesse hätten begründet werden können.

Zu Abs. 2:

Anbotspflicht: Der Mieter oder Pächter hat einen Anspruch, daß ihm eine entsprechende Ersatzwohnung oder eine angemessene Geschäftsräumlichkeit angeboten wird. Den Pächtern, die keine „Geschäftsräumlichkeiten“, sondern Grundstücke, die zur landwirtschaftlichen oder kleingärtnerischen Nutzung verpachtet sind, in Nutzung haben, ist ein entsprechender Ersatz anzubieten.

Zu den Abs. 3 und 4:

Darin sind die Bestimmungen über die Räumung der Wohnungen, Geschäftsräume, sonstigen Räumlichkeiten oder Grundflächen im Zusammenhang mit der Anbotstellung und gegebenenfalls der Geldersatzpflicht geregelt. Im Streitfalle hat das Gericht im Zuge des Räumungsverfahrens über die Angemessenheit des angebotenen Ersatzes zu entscheiden. Ist das Angebot angemessen und ist dessen Annahme vom Bestandnehmer oder Nutzungsberechtigten zu Unrecht verweigert worden, so ist der Räumungsklage stattzugeben und der Betroffene hat, sofern das gestellte Anbot bereits erloschen ist, einen Anspruch auf die Hälfte des Entschädigungsbetrages. Ist das Anbot nicht angemessen, so ist die Räumungsklage abzuweisen, jedoch kann der Bestandnehmer oder Nutzungsberechtigte eine Entschädigung begehren, über deren Angemessenheit das Gericht zu entscheiden hat. Durch diese Risikoverteilung zwischen dem Enteignungswerber und den Betroffenen soll ein gewisser Interessenausgleich erreicht werden.

Zu Abs. 5:

Zu den zu leistenden Übersiedlungskosten gehören die Kosten der Übersiedlung des Umzugsgutes und jene Kosten, die erfahrungsgemäß mit einer Übersiedlung verbunden sind.

Zu Abs. 6:

Durch diese Bestimmung soll sichergestellt werden, daß eine Mehrbelastung des Bestandnehmers oder Nutzungsberechtigten bis zur Räumung des betroffenen Objektes aus dem Titel des Nutzungsentgeltes, zum Beispiel auf Grund

einer Erhöhung der Betriebskosten und dergleichen nicht erfolgt.

Zu Abs. 7:

Die Bestimmung hat den Zweck, den Gemeinden die rechtliche Handhabe zu geben, im Interesse einer ordnungsgemäßen Wohnversorgung der weichen Mieter oder Pächter einen Räumungsaufschub beim Gericht beantragen zu können. Das Gericht hat diesen Räumungsaufschub zu gewähren, wenn der Mieter oder Pächter von Obdachlosigkeit bedroht ist.

Gutachterkommission

Zu § 27 Abs. 1:

Diese Regelung, wonach die Gutachten für die zu erbringenden Leistungen von in jedem Bundesland zu bestellenden Gutachterkommissionen zu erstellen sind, stützt sich auf Art. 12 Abs. 1 Z. 1 B-VG und stellt eine an den Landesgesetzgeber gerichtete Grundsatzbestimmung dar.

Zu Abs. 2:

In diesem Absatz sind die ausführungsfähigen Grundsätze für die Bildung und Tätigkeit solcher Gutachterkommissionen aufgestellt.

Zu den Abs. 3 und 4:

Diese Bestimmungen betreffen die Geheimhaltungspflicht und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder für ihre Tätigkeit.

Umfang der Entschädigung

Zu § 28 Abs. 1:

Die Ermittlung der nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zu erbringenden Entschädigung (Leistung) erfolgt unter sinngemäßer Berücksichtigung der in den §§ 4 bis 7 des Eisenbahnteilungsgesetzes 1954 aufgestellten Grundsätze.

Zu Abs. 2:

Grundsätzlich soll die Assanierung oder Bodenbeschaffung weder zum Nachteil noch zu ungerechtfertigten Vorteilen des Einzelnen führen. Wertsteigerungen, die auf die Durchführung der Assanierung oder Neuordnung im Zuge der Bodenbeschaffung zurückgehen, sollen nicht dem Einzelnen zufallen. Für die zu ermittelnde Entschädigung ist der Wert zu dem Zeitpunkt, der ein Jahr vor Erlassung der Verordnungen (§§ 1 Abs. 1 und 13 Abs. 2) liegt, entscheidend. Grundlage für die Höhe der Entschädigung ist der Wert, der sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergeben würde. Erhöhungen der Grundstückspreise im Zuge der Steigerung der Lebenshaltungskosten sind zu berücksichtigen.

Zu Abs. 3:

Dieser Absatz enthält eine Regelung, wonach die zu Instandhaltungszwecken aufgenommenen Darlehen, zu deren Sicherung die Hauptmietzinse abgetreten (verpfändet) wurden, unter gewissen Voraussetzungen den Entschädigungsbetrag erhöhen. Diese Begünstigung der zur Erhaltung des Hauses aufgenommenen Darlehen findet ihre Begründung darin, daß diese Darlehen in der Regel nur auf Grund der Abtretung (Verpfändung) der Hauptmietzinse von den Kreditunternehmungen gewährt wurden.

Leistung der Entschädigung

Zu § 29:

Nach dieser Bestimmung ist eine Geldentschädigung zu leisten. Es ist aber eine Naturalentschädigung auf Grund eines zulässigen Übereinkommens im Sinne des § 22 Abs. 2 Eisenbahnteilungsgesetz 1954 zulässig.

Vollzug des Enteignungsbescheides

Zu § 30 Abs. 1:

Gegen die bescheidmäßige Bewilligung des Vollzuges eines rechtskräftigen Enteignungsbescheides ist eine Berufung an die Landesregierung zulässig.

Zu Abs. 2:

Das Grundbuchsgericht hat den Vollzug des Enteignungsbescheides auf Antrag grundbücherlich durchzuführen.

Zu Abs. 3:

Die Löschung der Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens ist nach grundbücherlicher Durchführung der Enteignung und nach Erlag des Entschädigungsbetrages zur Bereinigung des Grundbuchsbestandes erforderlich.

Sicherung des Enteignungszweckes

Zu § 31 Abs. 1:

Die Festsetzung einer Frist zur Beantragung der Erteilung einer Baubewilligung und für den Baubeginn ist zur Vermeidung von Mißbräuchen notwendig.

Zu Abs. 2:

Der aus der Enteignung Berechtigte hat innerhalb der gleichen Frist, die auch dem bisherigen Eigentümer zugestanden ist (§ 19 Abs. 2); die Möglichkeit, ein Begehren auf Gewährung der Förderung aus öffentlichen Mitteln einzubringen. Nach Zusicherung der öffentlichen Mittel hat er den Bau innerhalb angemessener Frist zu vollenden.

Zu Abs. 3:

Der Baubeginn innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides über die Baubewilligung und die Einbringung eines Begehrens auf Gewährung der Förderung aus öffentlichen Mitteln ist, z. B. durch die Vorlage des rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides und eines Begehrens auf Gewährung einer Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sowie einer Bescheinigung über den Baubeginn, nachzuweisen.

Fristverlängerung**Zu § 32:**

Die Bezirksverwaltungsbehörde hat nach dieser Bestimmung die Fristen angemessen zu verlängern, wenn der aus der Enteignung Berechtigte oder der Eigentümer diese nicht einhalten kann. Hiebei ist im Hinblick auf den Zweck der Enteignung ein strenger Maßstab anzulegen.

Widerruf der Enteignung**Zu § 33 Abs. 1:**

Diese Bestimmung dient der Sicherung des Enteignungszweckes, wenn der Enteignungswerber seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. In diesem Falle hat die Bezirksverwaltungsbehörde den Enteignungsbescheid zu widerrufen. Dies jedoch nur auf Antrag des früheren Eigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers.

Zu Abs. 2:

Der frühere Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger ist nur dann verpflichtet, das enteignete Grundstück gegen Herausgabe der Entschädigung wieder zu übernehmen, wenn er den Widerruf der Enteignung selbst beantragt hat. Durch die Berücksichtigung allfälliger Wertverminderungen oder Werterhöhungen sollen Vor- und Nachteile ausgeglichen werden, insbesondere sollen säumigen Enteignern keine unberechtigten Vorteile zugute kommen.

Zu Abs. 3:

Bezogene Nutzungen des enteigneten Grundstückes oder aufgelaufene Zinsen für geleistete Entschädigungen bleiben im Falle des Widerrufs außer Betracht, weil der Wert des enteigneten Grundstückes im Zeitpunkt des Widerrufs für die Wertermittlung und nicht die wirtschaftlichen Vorgänge während der Zeit der Enteignung maßgebend ist. Wertverminderungen oder Werterhöhungen des enteigneten Grundstückes sind daher zu berücksichtigen.

Eintrittsrecht**Zu § 34 Abs. 1:**

Diese verfahrensrechtlichen Bestimmungen verpflichten den Verkäufer, sämtliche Verträge

über Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnungen noch nicht verbüchert sind, der Gemeinde zu übermitteln, die eine Eintrittserklärung abgeben kann. Der Eigentümer, der sein Grundstück verkaufen will, muß dies in einem entsprechenden Vertrag konkretisieren. Durch seine Verkaufsbereitschaft hat der Eigentümer in Assanierungsgebieten im übrigen zu erkennen gegeben, daß er sich an der Assanierung selbst nicht beteiligen will; sein Grundstück müßte allenfalls in einem späteren Zeitpunkt enteignet oder eingelöst werden und würde dies die Assanierung verzögern. Es ist deshalb zweckmäßig, wenn die Gemeinde durch Ausübung des — verfahrensmäßig einfacheren — Eintrittsrechtes das Grundstück bereits zu einem früheren Zeitpunkt erwirbt.

Zu Abs. 2:

Für die Ermittlung der angemessenen Gegenleistung im Falle eines nicht angemessenen Kaufpreises hat die Bezirksverwaltungsbehörde ein Gutachten der Gutachterkommission einzuholen. In dem Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde ist der zu zahlende Kaufpreis festzusetzen.

Zu Abs. 3:

Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über die Rechtswirksamkeit des Eintrittes bescheidmäßig zu entscheiden. Dagegen ist eine Berufung an die Landesregierung zulässig. Weiters hat die Bezirksverwaltungsbehörde eine angemessene Ersatzleistung für allfällige neben dem Kaufpreis genannte Nebenbedingungen sowie im Falle des Tauschvertrages zu leistende Liegenschaften oder Sachen bescheidmäßig festzusetzen.

Zu Abs. 4:

Diese Bestimmung soll sicherstellen, daß Kaufverträge über in Assanierungsgebieten oder in Gebieten, in denen die Bestimmungen zum Zwecke der Bodenbeschaffung anzuwenden sind, gelegene Grundstücke grundbücherlich nur nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einverleibt werden.

Bodengenossenschaften**Zu § 35 Abs. 1:**

Diese Bestimmung enthält einen Katalog der Unterlagen, die dem Antrag auf Bildung einer Bodengenossenschaft anzuschließen sind. Diese Unterlagen sind erforderlich, damit die Bezirksverwaltungsbehörde beurteilen kann, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Bildung einer Bodengenossenschaft gegeben sind und welche Interessen durch die Bodengenossenschaft berührt werden.

Zu Abs. 2:

Dieser Absatz enthält Vorschriften über einen Zeitplan für die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen.

Zu Abs. 3:

Im Finanzierungsplan sind die im Zuge der Durchführung eines Assanierungsvorhabens entstehenden Kosten in Form eines Kataloges der erforderlichen Maßnahmen aufgliedert.

Zu Abs. 4:

Die mündliche Verhandlung soll vor allem dem Eigentümer die Möglichkeit geben, seine Rechte und rechtlichen Interessen wahrzunehmen. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat die Möglichkeit, alle in dieser Vorschrift nicht angeführten Einwendungen, die gegen das Assanierungsvorhaben und die Bildung der Bodengenossenschaft vorgebracht werden, als unzulässig zurückzuweisen, ohne auf sie sachlich eingehen zu müssen.

Zu Abs. 5:

Der Bescheid über die Bildung der Bodengenossenschaft (Einleitungsbescheid) muß alle wesentlichen Rechtsverhältnisse, die durch die Bildung der Bodengenossenschaft entstehen, regeln. Wenn auch im Zeitpunkt der Erlassung des Einleitungsbescheides der endgültige Mitgliederstand, alle zur Durchführung des Vorhabens notwendigen Maßnahmen und auch der endgültige Zeitplan sowie der endgültige Finanzierungsplan noch nicht feststehen, so muß doch der Einleitungsbescheid über alle diese Umstände so präzise Angaben enthalten, daß er im Falle seiner Anfechtung von der Berufungsbehörde auf seine Gesetzmäßigkeit überprüft werden kann.

Zu Abs. 6:

Der grundbücherlichen Anmerkung kommt die Bedeutung zu, daß sich niemand auf die Unkenntnis der bezeugten Tatsache, nämlich die Einbeziehung eines Grundstückes in die Bodengenossenschaft und die sich daraus ergebenden Eigentumsbeschränkungen und Rechtswirkungen, berufen kann.

Zu Abs. 7:

Zweck der Bodengenossenschaft ist es, die im Assanierungsvorhaben einbezogenen Grundstücke einer Neubebauung zuzuführen. Die Eigentümer dieser Grundstücke sind daher Mitglieder, die freiwillig dieser Bodengenossenschaft beigetreten sind oder deren Mitgliedschaft erzwungen wurde, die jedoch ihr Grundstück durch die Bodengenossenschaft einlösen lassen können (§ 12 Abs. 3). Maßgebend für den Genossenschaftsanteil ist der Einheitswert der einbezogenen Grundstücke, wobei jedes Mitglied mindestens einen Geschäftsanteil erhalten muß. Nach Fertigstellung

des Assanierungsvorhabens ist die Aufteilung entsprechend dem Wert der einzelnen Anteile durchzuführen.

Zu Abs. 8:

Die Notwendigkeit der Änderung des Einleitungsbescheides ergibt sich daraus, daß durch jede Aufnahme neuer Mitglieder oder durch jedes Ausscheiden eines Mitgliedes nicht nur die Zahl der Genossenschaftsmitglieder, sondern auch die Anteile geändert werden.

Zu Abs. 9:

Die Auflösung ergibt sich daraus, daß eine Bodengenossenschaft ihren Aufgaben nach nur vorübergehend Bestand hat. Die Bodengenossenschaft ist nach rechtskräftigem Auflösungsbescheid mit der Löschung im Genossenschaftsregister aufgelöst (§ 11 Abs. 2 und damit im Zusammenhang § 12 Abs. 5). Dem Grundbuchsbeschuß kommt nur deklarative Bedeutung zu.

Zu Abs. 10:

Durch die in dieser Bestimmung verfügte Haftung der Mitglieder mit ihrem Anteil und mit den einbezogenen Grundstücken soll die Kreditwürdigkeit der Bodengenossenschaft gehoben werden.

Zu Abs. 11:

Durch die Bestimmungen dieses Absatzes soll der Bodengenossenschaft die Möglichkeit gegeben werden, mit ihren Arbeiten zu beginnen. Die Mitglieder haben, falls die hierfür erforderlichen Mittel nicht durch die Aufnahme eines Darlehens oder auf andere Weise beschafft werden können, nach ihren Anteilen Beiträge zu leisten, deren Höhe jedoch im Genossenschaftsvertrag (Statut) auf einen bestimmten Betrag beschränkt sein muß. Eine Erhöhung dieser Beträge müssen die Mitglieder einhellig beschließen.

Zu Abs. 12:

Durch diese Vorschrift kommen die Bestimmungen des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften sinngemäß zur Anwendung, sofern dieses Bundesgesetz nichts anderes bestimmt.

ABSCHNITT V**WIRKUNGSBEREICH, GEBÜHREN-
RECHTLICHE BESTIMMUNGEN,
VERFASSUNGSBESTIMMUNG UND
SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Wirkungsbereich der Gemeinde****Zu § 36:**

Alle nach diesem Bundesgesetz von der Gemeinde zu besorgenden Angelegenheiten sind

Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde.

Das Eintrittsrecht, die freiwillige Teilnahme der Gemeinde an einer Bodengenossenschaft, die Mitwirkung an einer Bodengenossenschaft sowie der Antrag auf Enteignung sind nach Art. 118 Abs. 2 B-VG in Verbindung mit Art. 116 Abs. 2 B-VG dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuzuordnen. Die Erlassung der Verordnung gemäß § 13 Abs. 3 des Gesetzentwurfes ist sowohl im Hinblick auf das Interesselement als auch das Eignungselement als Aufgabe des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde nach Art. 118 Abs. 2 B-VG zu betrachten.

Gebührenbefreiung

Zu § 37 Abs. 1 und 2:

§ 37 Abs. 1 sieht eine unbedingte, § 37 Abs. 2 eine bedingte Befreiung von den Stempel- und Rechtsgebühren vor. Der Verzicht auf die Gebühren ist eine indirekte Förderung des Bundes für Assanierungs- und Bodenbeschaffungsmaßnahmen.

Durch dieses Bundesgesetz „veranlaßt“ sind nur solche Schriften und Rechtsgeschäfte, die unmittelbar auf die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zurückzuführen sind. Das sind also nur jene Schriften und Rechtsgeschäfte, für die das Bundesgesetz den letzten Anlaß (causa proxima) bildet, z. B. Vollmachten bei Betrauung von gemeinnützigen Bauvereinigen gemäß § 6 Abs. 4, Genossenschaftsverträge gemäß § 11 (vgl. hierzu auch Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Jänner 1951, Zl. 467/1949).

Rechtsgeschäfte zur Finanzierung von Assanierungsmaßnahmen sind nicht durch dieses Bundesgesetz veranlaßt, sollen aber nach § 37 Abs. 2 dann gebührenfrei sein, wenn sie zur Finanzierung von Assanierungsvorhaben erforderlich sind. Unter Assanierungsvorhaben sind Maßnahmen zur Assanierung im Assanierungsgebiet (§ 1 Abs. 1) oder außerhalb des Assanierungsgebietes (§ 1 Abs. 2) zu verstehen. Um die Erlangung ungegerechtfertigter Vorteile durch eine mißbräuchliche Inanspruchnahme dieser Befreiungsbestimmung zu vermeiden, soll in jenen Fällen, in denen der begünstigte Zweck innerhalb von fünf Jahren aufgegeben oder nicht verwirklicht wird, eine Gebührenerhöhung von 10 v. H. für jedes Kalenderjahr eintreten. Diese Regelung entspricht im grundsätzlichen einer bereits im § 6 lit. d

Einkommensteuergesetz 1967 vorgesehenen Anordnung.

Zu Abs. 3:

Von den Gerichtsgebühren sind im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bundesgesetzes die gerichtlichen Beglaubigungen der Unterschriften, die gerichtlichen Eingaben und sämtliche grundbücherliche Eintragungen befreit.

Verfassungsbestimmung

Zu § 38:

Diese Verfassungsbestimmung enthält abweichend von der Zuständigkeitsverteilung, wie sie seit dem Inkrafttreten der Verfassungsbestimmung des § 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 202, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken und der Verfassungsnovelle 1929 besteht, den Vorschlag, die Angelegenheiten der Assanierung dem Kompetenzregime des Art. 11 Abs. 1 des B-VG zu unterstellen. Damit soll die Vollziehung der Enteignung zu Zwecken der Assanierung vom Bund an die Länder und die Gesetzgebung betreffend Assanierungsmaßnahmen, die derzeit (mit Ausnahme der Enteignung) den Ländern zusteht, an den Bund übertragen werden. Ein Eingriff in den Bereich des geltenden Baurechtes soll damit nicht erfolgen.

Wirksamkeitsbeginn des Bundesgesetzes und Aufhebung geltender bundesrechtlicher Vorschriften; Vollziehung

Zu § 39:

Diese Bestimmung enthält den Wirksamkeitsbeginn dieses Bundesgesetzes. Alle bisher den Enteignungszwecken der §§ 9 und 15 dienenden bundesrechtlichen Vorschriften werden aufgehoben.

Zu § 40:

Diese Bestimmung enthält die Vollzugsklausel.

Durch das vorliegende Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz werden unmittelbare Belastungen des Bundes, die eine budgetäre Abdeckung erfordern würden, nicht erwachsen. Eine Verwaltungsmehrbelastung des Bundes ist durch das vorliegende Bundesgesetz nicht zu erwarten.