

573 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII. GP

Bericht des Bautenausschusses

über den Antrag 354/A der Abgeordneten Dr. Schwimmer, Dr. Schranz, Dr. Keimel, Eder und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Stadterneuerungsgesetz geändert wird (Stadterneuerungsgesetz-Novelle 1992)

**und
über den Antrag 301/A der Abgeordneten Gratzner, Probst, Schöll und Genossen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Stadterneuerungsgesetz geändert wird**

Die Abgeordneten Dr. Schwimmer, Dr. Schranz, Dr. Keimel, Eder und Genossen haben den Initiativantrag 354/A am 3. Juni 1992 eingebracht und wie folgt begründet:

Durch die auf § 1 Abs. 2 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, gestützte Verordnung der Wiener Landesregierung wurden 1991 weite Teile des 2. Wiener Gemeindebezirkes zum Assanierungsgebiet erklärt, wodurch auch eine große Zahl von im Wohnungseigentum stehenden Objekten — 218 Wohnungseigentumsbauten mit ca. 7000 Wohnungen von der im Stadterneuerungsgesetz für Assanierungsmaßnahmen vorgesehenen Genehmigungspflicht von Grundstücksgeschäften betroffen sind, auch wenn es sich um Baulichkeiten handelt, die keiner Assanierung bedürfen. Denn die nach dem 1. Juli 1948 erfolgte Wohnungseigentumsbegründung an den überdies in großem Umfang mit öffentlicher Wohnbauförderung geschaffenen oder wiedererrichteten Wohnungseigentumsobjekten spricht dafür, daß diese Objekte insbesondere nicht mangelhaft im Sinne des § 1 Abs. 2 StadtErnG sind und auch sonst eine Assanierung des von der Verordnung erfaßten Gebietes nicht erschweren. Die geltende Rechtslage weist aber keine für die betroffenen Bürger dem Gewicht des Eingriffes in ihre bisherigen Rechte entsprechende Möglichkeit auf, um dies ohne für den Bürger unzumutbaren Aufwand klarstellen zu

lassen. Wohl bezieht sich § 9 StadtErnG — die materiellrechtliche Bestimmung über die Genehmigung von Rechtsgeschäften — ausdrücklich (nur) auf Grundstücke oder Teile davon, soweit sie von Maßnahmen nach dem StadtErnG nicht ausgenommen sind, und normieren § 7 Abs. 2 lit. c und lit. d in Verbindung mit Abs. 3 im gegebenen Zusammenhang bedeutsame Ausnahmen, doch fehlt in § 31 Abs. 3 — der verfahrensrechtlichen Bestimmung über die Genehmigung von Rechtsgeschäften — diese Ausnahmsregelung des § 7, sodaß ein Veräußerungsvertrag über die Übertragung des Eigentums (vgl. dazu Oberster Gerichtshof 7. April 1992, 5 Ob 28/92) nur dann verbüchert werden kann, wenn dieses Rechtsgeschäft von der Bezirksverwaltungsbehörde genehmigt worden ist.

Nach Auffassung der antragstellenden Abgeordneten führt die geltende Regelung zu vom Gesetzgeber nicht beabsichtigten bloßen bürokratischen Hemmnissen im Verkehr mit Immobilien. Insgesamt wird die Verwaltung entlastet, sodaß mit der Gesetzesänderung keine Mehrkosten verbunden sind.

Weiters haben die Abgeordneten Gratzner, Probst, Schöll und Genossen am 27. Februar 1992 den Initiativantrag 301/A eingebracht und wie folgt begründet:

Das geltende Stadterneuerungsgesetz ermächtigt die jeweilige Landesregierung, einzelne Gemeinden bzw. näher bezeichnete Gebietsteile durch Verordnung zum Assanierungsgesetz zu erklären. Auf dieser Rechtsgrundlage soll die Setzung städtebaulicher Maßnahmen insbesondere durch die Schaffung eines Vorkaufsrechtes der Gemeinde und die Genehmigungspflicht bestimmter Rechtsgeschäfte erheblich erleichtert werden. Da dieses Gesetz jedoch auch das Eigentum an Wohnungen (im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975) erfaßt, war mit der Erklärung zum Assanierungsgebiet stets eine massive Entwertung der betroffenen

Liegenschaften verbunden. Die Wohnungseigentümer mußten zudem beträchtliche Aufwendungen für die Abwicklung der erforderlichen Verfahren erbringen. Letztlich haben die behördliche Prüfung der „Angemessenheit“ des Verkaufserlöses, die Genehmigungspflicht des Rechtsgeschäftes wie auch das Vorkaufsrecht der jeweiligen Gemeinde bewirkt, daß die von einer Assanierungsverordnung erfaßten Eigentumswohnungen nicht — ihrem Wert entsprechend — auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt wurden. Die Dauer der Genehmigungsverfahren hat diesen Trend noch weiter verstärkt. Nach dem vorliegenden Initiativantrag sollen die Bestimmungen des Stadterneuerungsgesetzes nicht mehr auf Grundstücke angewendet werden, auf denen Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 begründet ist. Darüber hinaus soll die Frist der amtswegigen Aufhebung einer Verordnung bei nicht erfolgter Assanierung auf sechs Jahre verkürzt werden, um die rechtsbescheidenden Konsequenzen des Erlasses einer Assanierungsverordnung auf eine, für die Betroffenen vertretbare, Dauer zu reduzieren.

Der Bautenausschuß hat die gegenständlichen Anträge 354/A und 301/A in seiner Sitzung am 16. Juni 1992 in Verhandlung genommen.

Hofer

Berichterstatter

An der Debatte beteiligten sich außer dem Berichterstatter die Abgeordneten Dr. Schwimmer, Schöll und Obmannstellvertreter Eder sowie der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten Dr. Schüssel.

Die Abgeordneten Dr. Keimel, Eder und Genossen brachten einen Abänderungsantrag zum Antrag 354/A ein. Dieser Abänderungsantrag betraf Artikel I, Ziffer 1 und 2 und in Artikel I wurde anstelle der Ziffern 3 und 4 eine Verfassungsbestimmung betreffend § 9 Abs. 1 eingefügt. Artikel II wurde neu formuliert.

Bei der Abstimmung fand der Antrag 354/A unter Berücksichtigung des Abänderungsantrages die einhellige Zustimmung der Ausschlußmehrheit.

Mit der Beschlußfassung über den Gesetzentwurf 354/A gilt der Antrag 301/A als miterledigt.

Als Ergebnis seiner Beratungen stellt der Bautenausschuß somit den Antrag, der Nationalrat wolle dem beigedruckten Gesetzentwurf die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen. %

Wien, 1992 06 16

Eder

Obmannstellvertreter

/.

Bundesgesetz, mit dem das Stadterneuerungsgesetz, BGBl. Nr. 287/1974, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz, BGBl. Nr. 406/1988, geändert wird (Stadterneuerungsgesetz-Novelle 1992)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

1. § 1 Abs. 1 hat zu lauten:

„§ 1. (1) Die Landesregierung kann durch Verordnung ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes, das städtebauliche Mißstände (§ 6 Abs. 1) aufweist, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zum Assanierungsgebiet erklären. In dieser Verordnung oder mit gesonderter Verordnung kann die Landesregierung auf Antrag für einzelne Liegenschaften bzw. Baulichkeiten bestimmen, daß diese von der Anwendung von Maßnahmen nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ausgenommen werden; solche Ausnahmen sind nur für Liegenschaften bzw. Baulichkeiten zulässig, die auf Grund ihres Baualters, ihres Bauzustandes oder einverleibten Wohnungseigentums, Assanierungsmaßnahmen nicht verhindern oder erschweren und für von der Gemeinde wahrzunehmende öffentliche Zwecke, nicht benötigt werden. Liegenschaften bzw. Baulichkeiten, in denen mindestens die Hälfte der Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z.10), dürfen in solche Ausnahmen nicht einbezogen werden.“

2. § 7 Abs. 4 lautet:

„(4) 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. Wird die Verordnung gemäß § 1 Abs. 1 zweiter Satz abgeändert oder für Teilgebiete gemäß § 5 Abs. 2 aufgehoben, so hat die Gemeinde dies dem Grundbuchgericht anzuzeigen. Das Grundbuchgericht hat auf Grund dieser Anzeige die Ersichtlichmachung zu löschen.“

3. (Verfassungsbestimmung) § 9 Abs. 1 lautet:

„(1) (Verfassungsbestimmung) Die Erlassung und Aufhebung sowie die Vollziehung von Vorschriften, wie sie in den Abs. 2 bis 5, im § 1 Abs. 1 zweiter Satz, soweit danach Ausnahmen von der Anwendung der Abs. 2 bis 5 festgesetzt werden können, sowie im § 31 Abs. 1 und 2 enthalten sind, richten sich nach Art. 11 Abs. 1 und 3 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929.“

Artikel II

Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 1992 in Kraft.

(2) Die Bestimmungen des Artikel I über Ausnahmen von Maßnahmen gelten auch für vor dem 1. Juli 1992 erlassene Verordnungen gemäß § 1 Abs. 1 des Stadterneuerungsgesetzes.