P. b. b. Erscheinungsort Wien, Verlagspostamt 1030 Wien

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 1974 Ausgegeben am 28. Mai 1974 85. Stück

287. Bundesgesetz: Stadterneuerungsgesetz

288. Bundesgesetz: Bodenbeschaffungsgesetz

287. Bundesgesetz vom 3. Mai 1974 betreffend die Assanierung von Wohngebieten (Stadterneuerungsgesetz)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

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. 1) 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), sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Wohnhäuser außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes handelt, Anwendung, in denen

a) mindestens zwei Drittel der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und

b) sich mehr als zwei Wohnungen befinden und

c) mindestens die Hälfte der darin befindlichen Wohnungen mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z. 10).

Ausnahmen vom Anwendungsbereich

§ 2. (1) Maßnahmen nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes dürfen nicht ergriffen werden, sofern Grundstücke betroffen sind, die

a) im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates oder einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder einer sonstigen mit diplomatischen Vorrechten und Immunitäten ausgestatteten Person 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 werden oder werden sollen, oder

b) militärischen Zwecken, Zwecken des Straßenbaues des Bundes und des Landes sowie des Bergbaues, der Eisenbahn, der Schiffahrt, der Luftfahrt oder Wasser- oder Energieversorgungsanlagen dienen.

(2) Über das Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 1 hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag zu entscheiden.

Begriffsbestimmungen

§ 3. 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 und 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 Haushaltsführung und Hygiene entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine einwandfreie Ausführung, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, nach dem jeweiligen Stand der Technik jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint;

6. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der in deren Verlauf befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); 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 beziehungsweise 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 Klein- oder 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 Gesamtflächenausmaß der für die einheitliche Verbauung in Betracht kommenden benachbarten Grundstücke gering ist;

8. als unbebaute Grundstücke auch Grundstücke auf denen Baulichkeiten bestehen, deren Errichtung ohne behördliche Baubewilligung erfolgte oder 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 geringeren Wertes handelt;

9. als Grundstücke auch Teile von Grundstücken;

10. als mangelhaft ausgestattet Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb derselben.

§ 4. Grundstücke dürfen nur in einem solchen Ausmaß in Anspruch genommen werden, als es nötig ist, um den im § 1 angeführten Zweck zu erreichen.

ABSCHNITT II

Assanierung

§ 5. (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 oder von mehr als der Hälfte der Eigentümer des in Frage kommenden Gebietes, denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der für ein Assanierungsvorhaben erforderlichen innerhalb des Assanierungsgebietes (§ 1 Abs. 1) gelegenen Grundstücke gehört, 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) Dem Antrag der Gemeinde (Abs. 1) sind die Unterlagen anzuschließen, die zur Beurteilung des Assanierungsgebietes erforderlich sind, insbesondere haben diese Unterlagen die städtebaulichen Mißstände im einzelnen anzuführen, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können. Die Gemeinde hat erstmals nach Ablauf von sechs Jahren nach Erlassung der Verordnung (Abs. 1) und sodann jeweils nach Ablauf weiterer drei Jahre der Landesregierung zu berichten, welche Assanierungsmaßnahmen innerhalb des Assanierungsgebietes getroffen worden sind. Die Landesregierung hat die Verordnung (Abs. 1) nach Ablauf von fünfzehn Jahren aufzuheben, sofern im Assanierungsgebiet keine Assanierungsmaßnahmen getroffen worden sind. Sind die Voraussetzungen zur Erklärung eines Gemeindegebietes oder eines Teiles desselben zum Assanierungsgebiet zum Teil weggefallen, so ist eine Aufhebung der Verordnung aus diesem Grund unzulässig. Gleichzeitig mit dem zweiten Bericht sind Vorschläge für die finanzielle Bedeckung für von der Gemeinde beabsichtigte Assanierungsmaßnahmen vorzulegen. Die Landesregierung hat auf Antrag der Gemeinde oder der Eigentümer die Verordnung (Abs. 1) für jene Teilgebiete aufzuheben, in denen die Assanierungsmaßnahmen durch Vollendung der Bauführung des Assanierungsvorhabens abgeschlossen sind.

(3) Im Antrag der Eigentümer (Abs. 1) ist glaubhaft zu machen, daß die Voraussetzungen

für die Erklärung eines Gebietes zum Assanierungsgebiet vorliegen. Weiters ist eine Beschreibung des Vorhabens einschließlich der voraussichtlichen Finanzierung beizubringen.

(4) Vor Erlassung der Verordnung auf Antrag der Eigentümer hat die Landesregierung von der Gemeinde, in deren Bereich die in Frage kommenden Grundstücke gelegen sind, eine Stellungnahme einzuholen.

Die Gemeinde kann begründete Einwendungen gegen die Erklärung eines Gebietes zum Assanierungsgebiet erheben. Ein begründeter Einwand ist jedenfalls gegeben, wenn

a) die Gemeinde unter Hinweis auf andere beantragte oder im Gang befindliche Assanierungsvorhaben nicht in der Lage ist, die im Zuge der Assanierung erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sowie die notwendigen Versorgungsanlagen herzustellen; hiebei hat die Gemeinde den näheren Zeitpunkt anzugeben, in dem sie voraussichtlich in der Lage sein wird, diese Kosten zu tragen;
b) der Gemeinde im Hinblick auf andere bereits im Gang befindliche vorbereitende Untersuchungen die Finanzierung der auf Grund des neuen Antrages notwendigen Untersuchungen nicht zumutbar ist;
c) durch das beantragte Assanierungsvorhaben das bestehende Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Geschäftsräumlichkeiten in den im Bereich der Gemeinde liegenden Assanierungsgebieten im wesentlichen Umfange nicht mehr gegeben wäre.

Im Falle des Zutreffens dieser Einwendungen ist die Erlassung einer Verordnung unzulässig.

(5) Die Landesregierung hat ferner vor Erlassung der Verordnung, sofern die Gemeinde keine Einwendungen erhoben hat oder die von der Gemeinde vorgebrachten Einwendungen keine Berücksichtigung gefunden haben, anzuordnen, daß die Gemeinde zur Vorbereitung der Feststellung der Assanierungsbedürftigkeit eines Gebietes vorbereitende Untersuchungen im Sinne des Abs. 2 durchführt. Die Landesregierung hat für die vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde eine angemessene Frist von mindestens sechs und von höchstens zwölf Monaten zu gewähren. Die Landesregierung darf die Verordnung erst nach Vorliegen des Ergebnisses dieser vorbereitenden Untersuchungen durch die Gemeinde erlassen.

(6) Die Gemeinde hat die Unterlagen (Abs. 2) oder das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 5) über die beabsichtigte Erklärung eines Gebietes zum Assanierungsgebiet durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Zeit und Ort der Auflage sind durch einmalige Veröffentlichung in dem für amtliche Mitteilungen der Gemeinde bestimmten Mitteilungsblatt (Zeitung) und durch Anschlag an den Amtstafeln des Amtshauses (Rathauses) und gegebenenfalls des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Innerhalb dieser Auflagefrist können von den Eigentümern der in dem in Frage kommenden Gebiet gelegenen Grundstücke, den betroffenen Bestandnehmern und Nutzungsberechtigten schriftliche Äußerungen bei der Gemeinde eingebracht werden. Die eingelangten Äußerungen sind gemeinsam mit den Unterlagen oder dem Ergebnis der Untersuchungen (Abs. 5) dem Amt der Landesregierung vorzulegen.

§ 6. (1) 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.

(2) 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 (§ 3 Z. 10);

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

(3) Die Gemeinde kann zur Vorbereitung des Antrages auf Erklärung eines Gemeindegebietes oder eines Teiles desselben zum Assanierungsgebiet physische oder juristische Personen, die nach ihren geschäftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen hiefür geeignet sind, beauftragen (Assanierungsbeauftragter).

(4) 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.

(5) Die in Erfüllung der Auskunftspflicht (Abs. 4) gemachten Angaben dürfen nur im Zusammenhang mit der Assanierung verwendet werden.

(6) Wer

1. der Auskunftspflicht (Abs. 4) durch Verweigerung der Auskunft nicht nachkommt oder wissentlich unvollständige oder wahrheitswidrige Angaben macht,
2. die Geheimhaltungspflicht (Abs. 5) 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 ausgenommen

a) Grundstücke, die im § 2 Abs. 1 lit. a und b angeführt sind, oder
b) Grundstücke, sofern sie die Assanierung nicht erschweren, die 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
c) Baulichkeiten, für welche die behördliche Baubewilligung für das ganze Objekt nach dem 1. Juli 1948 erteilt worden ist, sofern sie die Assanierung nicht erschweren, oder
d) einzelne bebaute Grundstücke, die keiner Assanierung bedürfen, jedoch nur, wenn sie die Assanierung nicht erschweren.

(3) Über das Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 2 hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag nach Anhörung der Gemeinde zu entscheiden.

(4) Das Grundbuchsgericht hat hinsichtlich aller Grundstücke, die in Assanierungsgebieten liegen, diese Tatsache auf Antrag der Gemeinde im Grundbuch ersichtlich zu machen. Das Grundbuchsgericht hat in der Ersichtlichmachung die Verordnung der Landesregierung, in der das Assanierungsgebiet festgelegt wird, anzuführen. Wird die Verordnung für Teilgebiete gemäß § 5 Abs. 2 aufgehoben, so hat die Gemeinde dies dem Grundbuchsgericht anzuzeigen. Das Grundbuchsgericht hat auf Grund dieser Anzeige die Ersichtlichmachung zu löschen.

Anbotsverpflichtung

§ 8. (1) In den gemäß § 1 festgelegten Gebieten sind der Gemeinde Grundstücke vor ihrem Verkauf unter Bekanntgabe des Kaufpreises und aller Nebenbedingungen zunächst zum Kauf anzubieten. Die Gemeinde kann von diesem Anbot Gebrauch machen, wenn sie diese Grundstücke für öffentliche Zwecke, die sie wahrzunehmen hat, insbesondere im Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung, benötigt. Ist der Kaufpreis nicht angemessen, so hat die Gemeinde an dessen Stelle die von der Bezirksverwaltungsbehörde festgesetzte Gegenleistung zu erbringen (§ 29 Abs. 3). Allfällige außer dem Kaufpreis genannte Nebenbedingungen, welche von der Gemeinde nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten erfüllt werden können und sich durch einen Schätzungswert (§ 23) ausgleichen lassen, werden durch dessen Leistung erfüllt. Lassen sie sich auch durch einen Schätzungswert nicht ausgleichen, so gelten sie als nicht gefordert. Sämtliche Bedingungen und alle Bestimmungen, die sich gegen den Zweck der Anbotsverpflichtung richten, gelten gleichfalls als nicht beigesetzt. Ebenso hat ein bei der Veräußerung einer Liegenschaft verlangtes Wiederkaufsrecht für den Fall, daß die Gemeinde von dem Anbot Gebrauch macht, als nicht gefordert zu gelten.

(2) Die Bestimmungen über die Anbotsverpflichtung finden keine Anwendung, wenn das Grundstück

a) vom Ehegatten, von Verwandten in gerader Linie, von Verwandten im zweiten oder dritten Grad der Seitenlinie oder von Verschwägerten ersten Grades oder
b) von einem Miteigentümer dieses Grundstückes gekauft wird.

Genehmigung von Rechtsgeschäften

§ 9. (1) (Verfassungsbestimmung) Die Erlassung und Aufhebung sowie die Vollziehung von Vorschriften, wie sie in den Abs. 2 bis 5 sowie im § 31 Abs. 1 und 2 enthalten sind, richtet sich nach Art. 11 Abs. 1 und 3 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929.

(2) In den gemäß § 1 Abs. 1 festgelegten Gebieten sowie für Baulichkeiten außerhalb von Assanierungsgebieten gemäß § 1 Abs. 2, im letztangeführten Fall nur, wenn ein Enteignungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 eingeleitet wurde, bedarf die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Baurechtes und eines Fruchtnießungsrechtes an einem Grundstück oder Teilen davon, soweit sie von Maßnahmen nach diesem Bundesgesetz nicht ausgenommen sind, durch Rechtsgeschäft unter Lebenden der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Gegenleistung den angemessenen Wert (§ 23) übersteigt. Nebenbedingungen sind, soweit sie einen Schätzungswert haben, bei der Bewertung der Angemessenheit der Gegenleistung zu berücksichtigen. Wird die Genehmigung versagt, so ist das Rechtsgeschäft rechtsunwirksam. Ebenso sind Vereinbarungen rechtsunwirksam, die der Umgehung der Genehmigungspflicht dienen.

(3) Nicht genehmigungspflichtig sind Schenkungen, ferner Rechtsgeschäfte, die zwischen Ehegatten, Verwandten in gerader Linie, zwischen Verwandten im zweiten oder dritten Grad der Seitenlinie oder Verschwägerten ersten Grades und zwischen den Miteigentümern einer Liegenschaft abgeschlossen werden. Weiters sind Rechtsgeschäfte nicht genehmigungspflichtig, wenn im Verfahren über die Anbotsverpflichtung über die Angemessenheit des Kaufpreises und die Annahme des Anbots mit Bescheid entschieden wurde (§ 8).

(4) Im Falle der während der Geltungsdauer der Verordnung gemäß § 1 Abs. 1 oder innerhalb von zwanzig Jahren nach deren Aufhebung (§ 5 Abs. 2) erfolgten erstmaligen Veräußerung von Grundstücken (Grundstückteilen), auf denen Baulichkeiten mit Klein- oder Mittelwohnungen, Geschäftsräumen, Heimen (§ 3 Z. 2, 3 und 4) oder Gemeinschaftseinrichtungen zur Bedarfsdeckung unter Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbauförderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder nach den Vorschriften der Länder oder Gemeinden errichtet wurden, darf der Wert der Gegenleistung für das Grundstück (Grundstückteil) die Summe aus

1. dem Wert des Grundstückes (Grundstückteiles), berechnet nach den Vorschriften für die Ermittlung der Entschädigung gemäß § 23 und,
2. soweit durch Einnahmen nicht gedeckt, dem Wert aller sonstigen zur Erreichung des Assanierungszweckes notwendigen oder nützlichen Aufwendungen sowie den Kosten einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitals

nicht übersteigen. Hat bereits eine Eigentumsübertragung stattgefunden, bei welcher das zulässige Entgelt (Kaufpreis, Entschädigung) gemäß § 23 berechnet wurde, so ist bei der Ermittlung des Wertes des Grundstückes nach Z. 1 von diesem Entgelt auszugehen. Bei einer neuerlichen Veräußerung darf die Gegenleistung das vom Veräußerer geleistete zulässige Entgelt unter Berücksichtigung des Valorisationsfaktors (§ 23 Abs. 2, dritter Satz) zuzüglich der seit der letzten Veräußerung getätigten Aufwendungen, berechnet nach § 23 Abs. 2, letzter Satz, nicht übersteigen. Die Bestimmungen dieses Absatzes gelten nicht für den Erwerb von Wohnungseigentum an Wohnungen oder Geschäftsräumen, die ohne Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbauförderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder nach den Vorschriften der Länder oder Gemeinden errichtet wurden. Wurde bei einer Veräußerung ein höheres als das zulässige Entgelt vereinbart, so hat der Käufer den im vorhinein unverzichtbaren Anspruch auf Ermäßigung des Kaufpreises auf jene Höhe, die sich bei Zugrundelegung des zulässigen Entgeltes für das Grundstück ergibt.

(5) Hat eine Veräußerung nach Abs. 4 stattgefunden, so darf bei der Berechnung des Mietzinses (Nutzungsentgeltes) für Klein- oder Mittelwohnungen, für Heime (§ 3 Z. 2, 3 und 4) sowie für Gemeinschaftseinrichtungen zur Bedarfsdeckung, deren Errichtung mit öffentlichen Wohnbauförderungsmitteln nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder nach den Vorschriften der Länder oder Gemeinden gefördert wurde, als Grundstückskosten nur das geleistete zulässige Entgelt unter Berücksichtigung des Valorisationsfaktors (§ 23 Abs. 2, dritter Satz) für das Grundstück zugrunde gelegt werden. Letzteres gilt sinngemäß auch für die Berechnung einer allfälligen einmaligen Leistung des Mieters (Nutzungsberechtigten). Wurde der Berechnung des Mietzinses (Nutzungsentgeltes) ein höheres als das zulässige Entgelt unter Berücksichtigung des Valorisationsfaktors (§ 23 Abs. 2, dritter Satz) für das Grundstück zugrunde gelegt, so hat der Mieter (Nutzungsberechtigte) den im vorhinein unverzichtbaren Anspruch auf Ermäßigung des Mietzinses (Nutzungsentgeltes) auf jene Höhe, die sich bei Zugrundelegung des zulässigen Entgeltes für das Grundstück ergibt.

Enteignung

§ 10. (1) Die im Assanierungsgebiet gelegenen Grundstücke dürfen erst nach Ablauf eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung (§ 1 Abs. 1) im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden. Ist ein ordnungsgemäß belegter Antrag auf Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft bei der Bezirksverwaltungsbehörde eingebracht worden, so

dürfen die Grundstücke, die von der Erneuerungsgemeinschaft erfaßt werden sollen, durch Enteignung nicht in Anspruch genommen werden, es sei denn, daß die Erneuerungsgemeinschaft trotz angemessener Nachfristsetzung den Zeitplan (§ 32 Abs. 2) nicht einhält. Für die Verlängerung der Frist ist die Bestimmung des § 27 sinngemäß anzuwenden.

(2) Zum Zwecke der Assanierung kann das Eigentum an Grundstücken in Assanierungsgebieten (§ 1) oder an einzelnen assanierungsbedürftigen Baulichkeiten außerhalb derselben (§ 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 hiefür ein offenbar nicht angemessenes Entgelt begehren.

(3) Bebaute Grundstücke in Assanierungsgebieten können nicht enteignet werden, wenn die darauf befindlichen Baulichkeiten den Bebauungsvorschriften entsprechen, die Mehrzahl der darin befindlichen Wohnungen nicht mangelhaft ausgestattet ist (§ 3 Z. 10) und die Baulichkeiten die Assanierung nicht erschweren.

(4) Zugunsten von Erneuerungsgemeinschaften können ferner dingliche Rechte an den Grundstücken, auf die sich die Erneuerungsgemeinschaft erstreckt, gegen Entschädigung enteignet werden, soweit dies zur Durchführung des Assanierungsvorhabens erforderlich ist. Hievon sind dingliche Rechte ausgenommen, die durch Zwangsmaßnahmen (Enteignung) im öffentlichen Interesse begründet wurden oder hätten werden können.

Voraussetzung für die Enteignung

§ 11. (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 Fremdmittel verfügt.

Erneuerungsgemeinschaften

§ 12. (1) Über Antrag von mehr als der Hälfte der Eigentümer der Grundstücke, die für ein vorgesehenes Assanierungsvorhaben erforderlich sind, und denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der für ein Assanierungsvorhaben erforderlichen innerhalb des Assanierungsgebietes (§ 1 Abs. 1) gelegenen Grundstücke gehört, hat die Bezirksverwaltungsbehörde mit Bescheid anzuordnen, daß die Eigentümer der zu einem Assanierungsvorhaben erforderlichen Grundstücke (einbezogene Grundstücke) für die gemeinsame Durchführung dieses Vorhabens eine Erneuerungsgemeinschaft bilden. Vor der Anordnung sind die betreffenden Eigentümer zu hören.

(2) Die Anordnung ist nur zulässig, wenn zu erwarten ist, daß die Assanierung innerhalb angemessener Frist durchgeführt wird. Grundstücke, die für öffentliche Zwecke verwendet werden oder hiefür im Rahmen der Erneuerung verwendet werden sollen, sind nicht einzubeziehen.

(3) Erneuerungsgemeinschaften werden nach dem Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbescheides (§ 32) mit Eintragung in das Genossenschaftsregister begründet und nach dem Eintritt der Rechtskraft des Auflösungsbescheides mit der Löschung im Genossenschaftsregister beendet (§ 32).

(4) Die Erneuerungsgemeinschaft hat während der Dauer ihres Bestandes die den Eigentümern der einbezogenen Grundstücke aus ihrem Eigentum an diesen Grundstücken zustehenden Rechte und Pflichten auszuüben. Der Erneuerungsgemeinschaft kommt insbesondere die Verwaltung und die Lastenfreistellung sowie die Belastung dieser Grundstücke für eigene Schulden zu. Die sich daraus ergebenden Forderungen zwischen der Erneuerungsgemeinschaft und ihren Mitgliedern sind bei der Aufteilung des Vermögens (§ 32 Abs. 7) in Anrechnung zu bringen.

(5) Ein Mitglied, das Eigentümer (Miteigentümer, Wohnungseigentümer) einer Liegenschaft oder eines Anteiles an derselben ist, kann aus der Erneuerungsgemeinschaft nur durch Übertragung seiner Rechte an den einbezogenen Grundstücken durch Rechtsgeschäft 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 rechtsunwirksam.

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

(7) Personen, die nicht Eigentümer der zu einem Assanierungsvorhaben erforderlichen Grundstücke sind, können der Erneuerungsgemeinschaft beitreten, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer der Grundstücke, die für ein vorgesehenes Assanierungsvorhaben erforderlich sind, denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehört, diesem Beitritt zustimmt. Der Beitretende hat an die Erneuerungsgemeinschaft 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 (§ 32 Abs. 7). Ein solches Mitglied kann aus der Erneuerungsgemeinschaft austreten, wenn sichergestellt ist, daß dieser Geldbetrag bis zur Auflösung der Erneuerungsgemeinschaft dieser zur Verfügung steht.

(8) Mitglieder, die mit einem Grundstück der Erneuerungsgemeinschaft beigetreten sind, können mit Zustimmung von mehr als der Hälfte der Eigentümer der Grundstücke, die für ein vorgesehenes Assanierungsvorhaben erforderlich sind, und denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der einbezogenen Grundstücke gehört, Geldbeträge in die Erneuerungsgemeinschaft einbringen und unter den gleichen Voraussetzungen den Beitrag erhöhen. Bei Austritt eines solchen Mitgliedes muß sichergestellt sein, daß dieser Geldbetrag bis zur Auflösung der Erneuerungsgemeinschaft dieser zur Verfügung steht.

(9) Die Rechte, die die Benützung der einbezogenen Grundstücke oder der auf diesen befindlichen Gebäude oder baulichen Anlagen zulassen, insbesondere Bestandrechte oder Rechte an Dienstwohnungen, mit Ausnahme dinglicher Rechte, erlöschen sechs Monate nach der Eintragung der Erneuerungsgemeinschaft in das Genossenschaftsregister (Abs. 3). Der § 21 Abs. 2 bis 7 ist anzuwenden.

(10) Zum Zwecke der Bildung von Erneuerungsgemeinschaften kann die Gemeinde physische oder juristische Personen mit der Vorbereitung der Assanierung in dem durch Verordnung bestimmten Assanierungsgebiet (§ 1 Abs. 1) beauftragen (Assanierungsbeauftragter). Allenfalls von den Eigentümern des betreffenden Gebietes erstattete Vorschläge für die Person des Assanierungsbeauftragten sind nach Tunlichkeit zu berücksichtigen. Als Assanierungsbeauftragte dürfen nur physische oder juristische Personen, die nach ihren geschäftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet sind, 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. 4 bis 6 finden auf die Organe der Assanierungsbeauftragten sinngemäß Anwendung.

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

(12) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über die Einlösung sowie die Gegenleistung nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission zu entscheiden. Die §§ 19, 20, 24 und 25 finden sinngemäß Anwendung; ferner findet der § 23 Anwendung.

ABSCHNITT III

VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Enteignungsantrag

§ 13. (1) Der Enteignungswerber (§ 10 Abs. 2) 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 (§ 11 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 im § 1 angeführten Zwecken dient. Ergibt die Überprüfung, daß der Enteignungsantrag den vorangeführten Bestimmungen entspricht, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde das Enteignungsverfahren mit Bescheid einzuleiten. Wenn der Enteignungsantrag Baulichkeiten betrifft, die außerhalb eines Assanierungsgebietes liegen (§ 1 Abs. 2), so ist das Ergebnis der Überprüfung den Eigentümern bekanntzugeben, das eingeleitete Enteignungsverfahren zu unterbrechen und erst nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren fortzusetzen. Diese Frist wird um den Zeitraum von der Einbringung eines Antrages auf Erlassung eines Interessenbescheides, wonach der geplante Umbau zu Assanierungszwecken im öffentlichen Interesse gemäß § 19 Abs. 2 Z. 4 a des Mietengesetzes liegt, bis zum Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides verlängert. Eine gesonderte Berufung gegen den Einleitungsbescheid ist 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

§ 14. Der Eigentümer kann innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides (§ 13 Abs. 3) gegen den Enteignungsantrag Widerspruch erheben, der sich nur darauf gründen darf, daß er das Grundstück entsprechend den Bauvorschriften selbst bebauen will. Bei Baulichkeiten, die den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) entsprechen, kann der Eigentümer den Widerspruch weiters darauf gründen, daß die mangelhaft ausgestatteten Wohnungen so verbessert werden, daß sie der Mindestgröße und der normalen Ausstattung im Sinne des § 2 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der jeweils geltenden Fassung entsprechen und den Wohnungsinhabern keine unzumutbare Belastung ihres Wohnungsaufwandes durch die Kosten der Verbesserungsmaßnahmen erwächst. Die Erhöhung des Wohnungsaufwandes ist wirtschaftlich unzumutbar, wenn der zu entrichtende erhöhte Wohnungsaufwand mehr als der Mietzins betrüge, der für eine der Größe nach vergleichbare, in der Gemeinde oder — in Ermangelung einer solchen — in deren Umgebung unter Gewährung eines Wohnbauförderungsdarlehens neu errichtete Klein- oder Mittelwohnung nach § 32 Abs. 2 Z. 1, 2 und 4 des Wohnbauförderungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig wäre. Liegt die Baulichkeit innerhalb eines Assanierungsgebietes, so ist im Falle der vorgesehenen Verbesserung ein Widerspruch nur dann zulässig, wenn die Baulichkeit die sonstige Assanierung nicht erschwert oder damit alle städtebaulichen Mißstände (§ 6 Abs. 1 und 2) beseitigt werden, oder die Baulichkeit in ein Assanierungsvorhaben nicht einbezogen werden soll. Ist eine Gebietskörperschaft Eigentümer des Grundstückes, so kann sie ihren Widerspruch ferner darauf gründen, daß das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt wird.

§ 15. (1) Beabsichtigt der Eigentümer, das Grundstück selbst zu bebauen oder die mangelhaft ausgestatteten Wohnungen zu verbessern, so hat er längstens innerhalb von zwölf Monaten nach Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 13 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. Verbesserungsarbeiten, für die eine Baubewilligung nicht erforderlich ist, sind innerhalb von zwölf Monaten nach Erhebung des Widerspruches (§ 14) zu beginnen und innerhalb angemessener Frist zu vollenden.

(2) Muß der Eigentümer zur Verbesserung der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen ein Verfahren auf Erhöhung des Mietzinses nach dem Mietengesetz einleiten und wird dieses gehörig fortgesetzt, so beginnen die Fristen des Abs. 1 erst nach rechtskräftiger Entscheidung über die Erhöhung des Hauptmietzinses zu laufen.

(3) Beabsichtigt der Eigentümer, das Bauvorhaben mit Förderung aus öffentlichen Mitteln durchzuführen, so hat er binnen sechs Monaten nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, im Falle der Durchführung von Verbesserungsarbeiten, für die eine Baubewilligung nicht erforderlich ist, binnen sechs Monaten nach Erhebung

des Widerspruches (§ 14), 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.

§ 16. 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 (§ 13 Abs. 3) beantragt oder mit dem Bau nicht innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung oder bei Verbesserungsarbeiten, die keiner Baubewilligung bedürfen, innerhalb von zwölf Monaten nach Erhebung des Widerspruches (§ 14) begonnen und innerhalb angemessener Frist den Bau oder die Verbesserungsarbeiten vollendet hat oder das Grundstück nicht für öffentliche Zwecke benötigt wird.

Abweisung des Enteignungsantrages

§ 17. Der Enteignungsantrag ist abzuweisen, wenn der Eigentümer den Verpflichtungen des § 15 Abs. 1 entsprochen hat oder das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt wird.

Durchführung des Enteignungsverfahrens

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

Enteignungsverfahren

§ 19. (1) Über den Antrag auf Enteignung entscheidet die Bezirksverwaltungsbehörde (§ 13 Abs. 1). Die Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes 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 Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954 bestimmt wird, nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission zu ermitteln (§ 23).

(3) Der schriftlich auszufertigende Enteignungsbescheid hat insbesondere das zu enteignende Grundstück, ferner die dinglichen Rechte und alle Rechte im Sinne des § 21, die auf Grund der Enteignung erlöschen, weiters die Höhe der Entschädigung, das Bauvorhaben, zu dessen Durchführung die Enteignung bewilligt wird, sowie die Frist für die Vollendung des Baues zu bezeichnen; auf die Voraussetzungen, unter denen die Enteignung zu widerrufen ist (§ 28), 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 Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954 sinngemäß Anwendung.

Rechtsmittel

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

Entschädigung von Bestandnehmern

§ 21. (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 sonstigen Nutzungsberechtigten, deren Rechte vor Erlassung einer Verordnung gemäß § 1 Abs. 1 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). Bei Wohnräumen sind dem Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten als Ersatz zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl anzubieten. 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 Anbots den Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Räumung klagen. Im Zuge dieses Räumungsverfahrens hat der Enteignungswerber auf Begehren des Beklagten eine angemessene Entschädigung (Abs. 4) anzubieten. Kommt der Enteignungswerber diesem Begehren nicht nach oder ist die Höhe der Entschädigung strittig, so hat das Gericht auf Antrag des Beklagten vor Schluß der Verhandlung eine angemessene Entschädigung durch Beschluß festzusetzen und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Räumungsklage zu entscheiden. Der Räumungsklage ist stattzugeben, wenn der Beklagte

1. spätestens im Zuge des Räumungsverfahrens erster Instanz das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen, bezüglich des sonst angebotenen Ersatzgegenstandes oder bezüglich der angebotenen oder vom Gericht festgesetzten Entschädigung angenommen hat; im Urteil ist die Räumung Zug um Zug gegen Leistung des angenommenen Ersatzgegenstandes oder der angenommenen Entschädigung und unter gegenseitiger Aufhebung der Verfahrenskosten auszusprechen, oder

2. weder einen Ersatzgegenstand noch eine Entschädigung angenommen hat und sich erweist, daß das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder bezüglich des sonst angebotenen Ersatzgegenstandes im Sinne des Abs. 2 entsprechend war; in diesem Falle gebührt dem Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten unbeschadet seiner Pflicht zur Räumung die Hälfte des angemessenen Entschädigungsbetrages.

(4) Eine Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines den Voraussetzungen des Abs. 2 entsprechenden Ersatzes deckt.

(5) Der Enteignungswerber hat überdies dem Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten nach der Räumung die für den Umzug innerhalb 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 um, die nicht angeboten wurde (Abs. 2), 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 bis zur Räumung die beiderseitigen Rechte und Pflichten, so wie sie bisher im Bestand- oder Nutzungsvertrag enthalten waren, aufrecht. Insbesondere darf das vom Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu entrichtende Nutzungsentgelt 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 um sechs Monate bewilligt werden.

Gutachterkommission

§ 22. (Grundsatzbestimmungen) (1) Zur Erstellung von Gutachten über die nach diesem Bundesgesetz zu erbringenden Leistungen (§§ 8, 9, 12, 19, 29, 30, 31 und 32) hat das Land eine Gutachterkommission zu bestellen.

(2) Die Gutachterkommission besteht aus einem Vorsitzenden und zwei gerichtlich beeideten 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, bei Gutachten betreffend die Genehmigung von Rechtsgeschäften (§ 9) von den Vertragschließenden und von der Gemeinde (§ 31 Abs. 1) 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

§ 23. (1) Bei der Ermittlung der Entschädigung (Leistung) gemäß den §§ 8, 9, 12, 19, 21, 29, 30 und 31 sind die Vorschriften der §§ 4 bis 7 des Eisenbahnenteignungsgesetzes 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 Verordnung gemäß § 1 Abs. 1 liegt, und sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes in diesem Zeitpunkt ergeben würde. Durfte ein unbebautes Grundstück auf Grund der in diesem Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften nicht bebaut werden, so ist das Grundstück so zu bewerten, als ob zu diesem Zeitpunkt kein solches Verbot bestanden hätte, sofern dieses Grundstück durch das beabsichtigte Assanierungsvorhaben verbaut wird. Eine seit diesem Zeitpunkt eingetretene allgemeine Erhöhung der Grundstückspreise für Bauland ist für jedes Jahr mit jenem Faktor zu berücksichtigen, der sich aus dem arithmetischen Mittel zwischen der durchschnittlichen vorjährigen Erhöhung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex' 1966 oder des jeweils an seine Stelle getretenen Index' und der durchschnittlichen Nominalverzinsung für die im vorangegangenen Jahr zur Zeichnung aufgelegten steuerbegünstigten Bundesanleihen ergibt. Aufwendungen, die der Eigentümer seit diesem Zeitpunkt getätigt hat und die im Zeitpunkt der Aufwendungen wertvermehrend sowie notwendig oder im Sinne des Zweckes der Assanierung nützlich gewesen sind, sind nach dem gegenwärtigen Wert, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt, zu entschädigen.

(3) Ergibt sich nach Verteilung des Entschädigungsbetrages gemäß § 34 Abs. 2 des Eisenbahnenteignungsgesetzes, daß ein auf der Liegenschaft pfandrechtlich sichergestelltes zu Instandhaltungszwecken aufgenommenes Darlehen, zu dessen Sicherung die Hauptmietzinse abgetreten (verpfändet) wurden (§ 42 Abs. 2 des Mietengesetzes), ganz oder teilweise nicht berichtigt wurde, so hat die Behörde auf Antrag des Darlehensschuldners oder Darlehensgläubigers die Entschädigung um den unberichtigt aushaftenden Betrag zu erhöhen. Das gleiche gilt für Darlehen nach den Bestimmungen des Wohnhaus-Wiederaufbaugesetzes. Der 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 oder Wiederherstellung des Hauses verwendet wurde.

Leistung der Entschädigung

§ 24. Die Entschädigung ist unbeschadet des § 19 Abs. 2 innerhalb eines Monats nach dem Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides in barem Geld zu leisten.

Vollzug des Enteignungsbescheides

§ 25. (1) Die Enteignung ist, unabhängig vom Vollzug im Zwangswege, auch dann vollzogen, wenn der Enteignungswerber mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Enteigneten in den Besitz des enteigneten Gegenstandes gelangt ist. 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 § 19 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 Grundbuchsgericht zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat den Bescheid auf Antrag grundbücherlich durchzuführen.

(3) Nach rechtskräftiger grundbücherlicher Durchführung der Enteignung ist die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 13 Abs. 4) und des Erlages des Entschädigungsbetrages von Amts wegen zu löschen.

Sicherung des Enteignungszweckes

§ 26. (1) Binnen zwölf Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Vollzugsbescheides (§ 25 Abs. 1) hat der aus der Enteignung Berechtigte die Baubewilligung für das Bauvorhaben, zu

dessen Durchführung die Enteignung bewilligt wurde, unter Vorlage aller hiefür 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 § 15 Abs. 2 sinngemäß.

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

Fristenverlängerung

§ 27. Wenn der aus der Enteignung Berechtigte die im § 26 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 § 15 für den Baubeginn festgesetzten Fristen nicht einhält.

Widerruf der Enteignung

§ 28. (1) Kommt der aus der Enteignung Berechtigte den Verpflichtungen nach § 26 Abs. 1 nicht nach oder hat er die im Enteignungsbescheid festgesetzte Frist für die Vollendung des Baues (§ 19 Abs. 3) nicht eingehalten oder wird der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung rechtskräftig abgewiesen, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde — unbeschadet der Bestimmungen des § 27 — auf Antrag der früheren Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger die Enteignung zu widerrufen.

(2) Im Falle des Widerrufes 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 Widerrufes der Enteignung gelten für das Verfahren die Bestimmungen des Enteignungsverfahrens (§§ 13 bis 20 sowie 25) sinngemäß. Eine Rückerstattung der bezogenen Nutzungen findet nicht statt; ebenso sind für geleistete Entschädigungen Zinsen nicht zu entrichten.

Anbotsverpflicht

(Verfahren)

§ 29. (1) Der Verkäufer hat Grundstücke, die unter die Bestimmungen des § 8 fallen, der Gemeinde unter Bekanntgabe des Kaufpreises und aller Nebenbedingungen zum Kauf anzubieten. Die Gemeinde hat binnen einem Monat dem Verkäufer mitzuteilen, ob sie das Anbot annimmt und welche Rechte auf Grund des § 8 abweichend vom Anbot sie geltend macht. Das Anbot kann in diesem Fall nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgenommen werden. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist hat die Gemeinde dem Verkäufer zu bescheinigen, daß sie vom Anbot nicht Gebrauch macht.

(2) Kommt eine Einigung über die gemäß dem § 8 geltend gemachten Abweichungen vom Anbot nicht zustande, so hat auf Antrag die Bezirksverwaltungsbehörde zu entscheiden, ob und unter welchen Bedingungen der Vertrag mit der Gemeinde zustande gekommen ist. Der Antrag kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden.

(3) Der schriftliche Bescheid hat insbesondere die Höhe der Gegenleistung (Kaufpreis), gegebenenfalls den Schätzungswert nach dem § 8 Abs. 1 zu enthalten. Die Gegenleistung (Kaufpreis) und der Schätzungswert sind, sofern sie nicht durch ein Übereinkommen zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde bestimmt werden, nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission (§§ 22 und 23) zu ermitteln. Der rechtskräftige Bescheid ersetzt die Zustimmung des Verkäufers zur Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Gemeinde.

(4) Der Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde ist dem Verkäufer und der Gemeinde zuzustellen. Gegen diesen Bescheid steht dem Verkäufer und der Gemeinde die Berufung an den Landeshauptmann zu, der in zweiter und letzter Instanz zu entscheiden hat. Eine Berufung bezüglich der Höhe der im Verwaltungswege zuerkannten Gegenleistung (Kaufpreis) und des Schätzungswertes (Abs. 3) ist unzulässig.

(5) Dem Verkäufer und der Gemeinde steht es frei, binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Bescheides die Entscheidung über die Höhe der Gegenleistung (Kaufpreis), gegebenenfalls des Schätzungswertes nach dem § 8 Abs. 1 bei jenem Bezirksgericht zu beantragen, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Mit Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Gegenleistung (Kaufpreis) und gegebenenfalls des vorangeführten Schätzungswertes (§ 8 Abs. 1) außer Kraft.

Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden. Bei Zurücknahme des Antrages gilt die im Bescheid bestimmte Gegenleistung sowie gegebenenfalls der Schätzungswert als vereinbart.

(6) Das Gericht hat die Gegenleistung (Kaufpreis) sowie gegebenenfalls den Schätzungswert (§ 8 Abs. 1) nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes (§ 23 Abs. 2) festzusetzen. Für das gerichtliche Verfahren zur Ermittlung der vorangeführten Gegenleistung und des Schätzungswertes sowie für deren Feststellung im Wege des Übereinkommens finden die Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954, sofern dieses Bundesgesetz nichts anderes bestimmt, sinngemäß Anwendung.

Anspruch auf Rückübertragung

§ 30. (1) Der frühere Eigentümer eines Grundstückes, welches die Gemeinde auf Grund der Annahme des Anbots (§ 8) erworben hat, hat einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung des Eigentumsrechtes an diesem Grundstück (Grundstückteil), wenn eine Frist von fünf Jahren nach dem Erwerb des letzten für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Grundstückes (Grundstückteiles) verstrichen ist und bis zu diesem Zeitpunkt das Grundstück (Grundstückteil) nicht dem gemäß § 8 Abs. 1 vorgesehenen Zweck oder einem öffentlichen Zweck, der von einer anderen Gebietskörperschaft als der Gemeinde wahrzunehmen ist, zugeführt worden ist. Dies ist dann gegeben, wenn mit dem für öffentliche Zwecke vorgesehenen Bauvorhaben, das auf diesem Grundstück (Grundstückteil) ausgeführt werden soll, begonnen wurde.

(2) Die Bezirksverwaltungsbehörde hat über Antrag des früheren Eigentümers auf Rückübertragung des Eigentumsrechtes an den im Abs. 1 bezeichneten Grundstücken (Grundstückteilen) mit Bescheid zu entscheiden. Der Ermittlung des Wertes (Gegenleistung) des Grundstückes (Grundstückteiles), welches übertragen werden soll, ist der auf Grund der Annahme des Anbots entrichtete Kaufpreis zugrunde zu legen, wobei eine Rückerstattung von bezogenen Nutzungen nicht stattfindet und Zinsen für den geleisteten Kaufpreis nicht zu entrichten sind. Wertverminderungen des Grundstückes (Grundstückteiles) gegenüber dem seinerzeitigen Stand sind hiebei zu berücksichtigen, Werterhöhungen nur insoweit, als sie durch einen Aufwand des aus der Anbotsverpflichtung Berechtigten oder seiner Rechtsnachfolger verursacht sind und diesen Aufwand nicht übersteigen.

(3) Im übrigen gelten für die Übertragung die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 29 sinngemäß.

Genehmigung von Rechtsgeschäften (Verfahren)

§ 31. (1) Bedarf ein Rechtsgeschäft der Genehmigung gemäß § 9, so sind die Vertragschließenden verpflichtet, die Genehmigung bei der Bezirksverwaltungsbehörde zu beantragen. Dem Antrag ist im Falle der beabsichtigten Übertragung des Eigentums eine Bescheinigung der Gemeinde gemäß § 29 Abs. 1 anzuschließen. Die Bezirksverwaltungsbehörde hat mit Bescheid über diesen Antrag binnen drei Monaten zu entscheiden. Ist nach Ablauf dieser Frist der Bescheid nicht zugestellt, so geht auf schriftliches Verlangen der Vertragschließenden die Zuständigkeit zur Entscheidung im Sinne des § 73 AVG 1950, in der jeweils geltenden Fassung, auf die zuständige Landesregierung über. Vor der Entscheidung hat die Bezirksverwaltungsbehörde ein Gutachten der Gutachterkommission über die angemessene Gegenleistung einzuholen. Das Gutachten ist den Vertragschließenden und der für das Assanierungsgebiet zuständigen Gemeinde zur Stellungnahme binnen angemessener Frist zu übermitteln. Ist ein Rechtsgeschäft gemäß § 9 Abs. 3 nicht genehmigungspflichtig, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde dies dem Verkäufer über Antrag zu bescheinigen.

(2) Gegen den Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde steht den Vertragschließenden und der Gemeinde (Abs. 1) die Berufung an die Landesregierung zu. Die Landesregierung hat über die Berufung binnen drei Monaten zu entscheiden.

(3) Verträge über Rechtsgeschäfte gemäß § 9 dürfen grundbücherlich nur durchgeführt werden, wenn

1. ein rechtskräftiger Bescheid über die Genehmigung des Rechtsgeschäftes oder
2. eine Bescheinigung gemäß Abs. 1 letzter Satz oder
3. ein rechtskräftiger Bescheid im Sinne des § 29 Abs. 2 oder im Sinne des § 2 Abs. 2 vorliegt.

Erneuerungsgemeinschaft

§ 32. (1) Dem Antrag auf Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft (§ 12), der bei der Bezirksverwaltungsbehörde einzubringen ist, sind anzuschließen:

a) der zwischen den Eigentümern abgeschlossene Vertrag (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 Abbrucharbeiten,
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. 12),
c) die Entschädigung und die Umzugskosten für die Mieter und Pächter,
d) die Abbruchskosten,
e) die Kosten für die Neubebauung, aufgeschlüsselt nach Wohnbauten, für gewerbliche und industrielle Unternehmungen sowie für Anlagen des Gemeingebrauches, wie Verkehrsanlagen, Grünanlagen und Versorgungsanlagen und
f) die Art der Aufbringung der zur Deckung dieser Kosten erforderlichen Mittel.

(4) Zur Prüfung der beantragten Bildung der Erneuerungsgemeinschaft und der dazu erhobenen Einwendungen ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Gegen den Antrag können die Eigentümer (Bauberechtigten) Einwendungen erheben, die sich nur darauf gründen dürfen, daß die Voraussetzungen für die Bildung der Erneuerungsgemeinschaft 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 Erneuerungsgemeinschaft (Einleitungsbescheid) hat zu enthalten:

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

(6) Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbescheides und Eintragung der Erneuerungsgemeinschaft in das Genossenschaftsregister hat die Bezirksverwaltungsbehörde die Bildung der Erneuerungsgemeinschaft 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 Erneuerungsgemeinschaft veräußert und belastet werden können, für Schulden der Erneuerungsgemeinschaft haften und auf Grund von Exekutionstiteln gegen die Erneuerungsgemeinschaft die Zwangsvollstreckung auf die Grundstücke zulässig ist.

(7) Mitglieder, deren Grundstücke in die Erneuerungsgemeinschaft einbezogen sind, erhalten hiefür 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 ein für die Durchführung des Vorhabens nicht benötigtes benachbartes Grundstück oder der Teil eines Grundstückes selbständig nicht mehr nutzbar, kann der Eigentümer verlangen, daß dieses Grundstück oder dieser Grundstückteil 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 Mitglieder der Erneuerungsgemeinschaft nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Geschäftsanteile zu begründen.

(8) Eine Änderung der Erneuerungsgemeinschaft durch Einbeziehung oder Ausscheiden von Grundstücken ist der Erlassung eines Bescheides vorbehalten.

(9) Die Erneuerungsgemeinschaft (§ 12) ist nach Durchführung ihrer vertragsmäßigen 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 Erneuerungsgemeinschaft haften die Mitglieder mit ihrem Anteil und mit den einbezogenen Grundstücken.

(11) Soweit dies der Finanzierungsplan zur Erfüllung der Aufgaben der Erneuerungsgemeinschaft 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 in dem zwischen den Eigentümern abgeschlossenen Vertrag (Statut) auf einen bestimmten Betrag beschränkt werden; ohne diese Beschränkung ist eine die Beitragspflicht festsetzende Bestimmung des Vertrages (Statutes) wirkungslos. Eine Abänderung des Vertrages (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 Erneuerungsgemeinschaft eintretende Mitglieder haben einen ihrem Anteil entsprechenden Beitrag zu den bisher von den Mitgliedern geleisteten Beiträgen zu zahlen. Mitglieder, die nach § 12 Abs. 5, erster Satz oder Abs. 11 aus der Erneuerungsgemeinschaft ausscheiden, sind, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen, von dieser Beitragspflicht befreit.

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

ABSCHNITT IV

WIRKUNGSBEREICH UND ABGABENRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

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

Abgabenrechtliche Vorschriften

§ 34. (1) Bei der Ermittlung des Gewinnes aus Land- und Forstwirtschaft, aus selbständiger Arbeit und aus Gewerbebetrieben erhöht sich die vorzeitige Abschreibung abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Z. 1 und Abs. 3 Z. 1 des Einkommensteuergesetzes 1972, BGBl. Nr. 440, auf 50 v. H. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die zur Assanierung von Gebäuden aufgewendet werden, sofern die Assanierung auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erfolgt. Der restliche Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten ist gleichmäßig auf die nächsten fünf Wirtschaftsjahre verteilt abzuschreiben. Die Anschaffung eines Gebäudes ist nicht als Assanierungsmaßnahme anzusehen.

(2) Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 28 des Einkommensteuergesetzes 1972 können Ausgaben zur Assanierung von Gebäuden, die nicht Bestandteile eines Betriebsvermögens sind, entweder im Wege der gewöhnlichen Absetzung für Abnutzung (§ 7 des Einkommensteuergesetzes 1972) abgesetzt oder auf Antrag gleichmäßig auf zehn Jahre verteilt werden, sofern die Assanierung auf Grund der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes erfolgt. Die Bestimmung des letzten Satzes des Abs. 1 gilt sinngemäß. Die Bestimmungen dieses Absatzes über die gleichmäßige Verteilung auf zehn Jahre sind nicht anzuwenden, soweit für die Assanierung öffentliche Mittel oder Mittel öffentlicher Fonds in Anspruch genommen werden.

(3) Die Erneuerungsgemeinschaften im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten bei der Ermittlung der Körperschaftsteuer, der Gewerbesteuer nach dem Gewerbeertrag und nach dem Gewerbekapital, des Erbschaftssteueräquivalentes und der Vermögensteuer hinsichtlich der in die Assanierung nach diesem Bundesgesetz einbezogenen Grundstücke und der daraus fließenden Einnahmen als Treuhänder im Sinne des § 24 Abs. 1 lit. c der Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961.

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

(5) Rechtsgeschäfte, die zur Finanzierung eines Assanierungsvorhabens (§ 1) erforderlich sind, sind von den Stempel- und Rechtsgebühren befreit, sofern der begünstigte Zweck durch Vorlage des Finanzierungsplanes (§ 32 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 Monates 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.

(6) Rechtsvorgänge bei der Aufteilung des Vermögens oder die Begründung des Miteigentums gemäß § 32 Abs. 7 sind von der Grunderwerbsteuer befreit.

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

(8) Die Rückübertragung von Grundstücken auf den früheren Eigentümer gemäß § 28 und § 30 ist von der Grunderwerbsteuer befreit.

§ 35. (Verfassungsbestimmung) (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes 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.

Artikel II

Das Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der Fassung der Bundesgesetze vom 10. Juli 1969, BGBl. Nr. 299, vom 30. Mai 1972, BGBl. Nr. 232, und vom 24. November 1972, BGBl. Nr. 443, wird wie folgt geändert:

1. Nach dem § 25 wird ein neuer § 25 a eingefügt:

„Verwendung der Förderungsmittel für Assanierungsvorhaben

§ 25 a. Die Länder haben innerhalb des jeweiligen fünfjährigen Wohnbauprogramms (§ 25) mindestens die Hälfte der Förderungsmittel, die zur Förderung der Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) innerhalb einer Gemeinde auf Grundstücken verwendet werden, die nach den Bestimmungen des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. Nr. 287/1974, enteignet wurden, für die Errichtung von Eigenheimen oder Klein- und Mittelwohnungen (Geschäftsräumen), die zur Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmt sind, zu verwenden, sofern Begehren hiefür vorliegen. Ist ein Ausgleich innerhalb des fünfjährigen Wohnbauprogramms jedoch nicht erfolgt, so ist dieser bei Vorliegen entsprechender Begehren im jeweils folgenden Wohnbauprogramm vorzunehmen."

2. Im § 28 wird nach dem Abs. 5 ein neuer Absatz „(6)" eingefügt; der bisherige Absatz 6 erhält die Bezeichnung Absatz „(7)":

„(6) In der schriftlichen Zusicherung über die Gewährung einer Förderung für die Errichtung von zur Übertragung ins Wohnungseigentum bestimmten Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräumen) in Assanierungsgebieten ist der Förderungswerber zu verpflichten, Klein- oder Mittelwohnungen, für die bis zum Baubeginn der Baulichkeit mangels Bewerber Wohnungseigentum nicht begründet wurde, dreimal öffentlich zum Erwerb anzubieten. Das Anbot hat im Zeitpunkt des Baubeginns, weiters sechs Monate darnach und schließlich innerhalb von zwei Monaten vor der Vollendung der Bauführung (§ 34) zu erfolgen, sofern in diesen Zeiträumen das Anbot nicht angenommen wurde. Die Anbote sind durch Veröffentlichung in dem für amtliche Mitteilungen bestimmten Mitteilungsblatt (Zeitung) der Gemeinde, in deren Bereich die Baulichkeit liegt, oder durch Anschlag in der Gemeinde sowie durch Mitteilung in der für amtliche Kundmachungen im Lande bestimmten Zeitung bekanntzumachen. Ferner ist der Förderungswerber zu verpflichten, bei der Vergabe der Klein- oder Mittelwohnungen (Geschäftsräume) nachstehende Reihenfolge einzuhalten:

1. Bewerber, die Mieter oder Nutzungsberechtigte einer Wohnung (Geschäftsraum) in diesem

Gebiet waren und deren Rechte an dieser Wohnung (Geschäftsraum) auf Grund der Bestimmungen des Stadterneuerungsgesetzes erloschen sind,

2. Bewerber, die Grundstückeigentümer in diesem Gebiet waren und deren Eigentumsrechte durch Maßnahmen nach den Bestimmungen des Stadterneuerungsgesetzes erloschen sind,

3. übrige Bewerber."

Artikel III

Aufhebung geltender bundesrechtlicher Vorschriften

§ 1. Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verlieren alle bisherigen den Enteignungszwecken des § 10 dienenden Rechtsvorschriften ihre Geltung; insbesondere treten die §§ 1 bis 8 des Bundesgesetzes vom 14. Juni 1929, BGBl. Nr. 202, betreffend die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken, soweit sie noch in Kraft stehen, außer Wirksamkeit.

Vollziehung

§ 2. (1) Mit der Vollziehung

1. ist hinsichtlich des Art. I § 9 Abs. 1 und des § 35 die Bundesregierung

2. sind hinsichtlich des Art. I § 7 Abs. 4, des § 8, des § 12 Abs. 4 erster und zweiter Satz, Abs. 5 zweiter bis vierter Satz und Abs. 9, des § 13 Abs. 4 und 5, des § 21, des § 23, soweit er sich auf die Höhe der Entschädigung (Leistung) nach den §§ 8, 21, 29 und 30 bezieht, des § 25 Abs. 2 und 3, des § 29, des § 30, des § 31 Abs. 3 und des § 32 Abs. 6 zweiter und dritter Satz, Abs. 9 zweiter Satz, Abs. 10 und Abs. 12, soweit es sich um Angelegenheiten nach § 12 Abs. 4 erster und zweiter Satz, Abs. 5 zweiter bis vierter Satz und Abs. 9 handelt, und des § 34 sowie des Art. III § 1 nach Maßgabe des Bundesministeriengesetzes 1973, BGBl. Nr. 389, die Bundesminister für Finanzen und für Justiz

3. sind hinsichtlich der vorstehend nicht angeführten Bestimmungen des Art. I und des Art. II die Landesregierungen

betraut.

(2) Mit der Wahrnehmung der Rechte des Bundes gemäß Art. 15 Abs. 8 B-VG sowie — unbeschadet der Bestimmungen des § 1 Abs. 1 — mit der Erlassung von Durchführungsverordnungen nach Art. 11 Abs. 3 B-VG zu den von den Ländern zu vollziehenden Bestimmungen sind nach Maßgabe der Bestimmungen des Bundesministeriengesetzes 1973 die Bundesminister für Bauten und Technik und für Handel, Gewerbe und Industrie betraut.

Kreisky

Häuser	Kirchschläger	Moser	Androsch
Leodolter	Staribacher	Rösch	Broda
Lütgendorf	Sinowatz	Lanc	Firnberg

288. Bundesgesetz vom 3. Mai 1974, betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (Bodenbeschaffungsgesetz)

Der Nationalrat hat beschlossen:

ABSCHNITT I

GEGENSTAND UND ANWENDUNGSBEREICH

Aufgaben der Länder

§ 1. Die Länder haben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Vorsorge zu treffen, daß die Gemeinden für die 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 beschaffen (Bodenbeschaffung).

Ausnahmen vom Anwendungsbereich

§ 2. (1) Maßnahmen nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes dürfen nicht ergriffen werden, sofern Grundstücke betroffen sind, 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 einer internationalen Organisation, eines Diplomaten, eines Konsuls oder von 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 werden oder werden sollen, oder

c) militärischen Zwecken, Zwecken des Straßenbaues des Bundes und des Landes sowie des Bergbaues, der Eisenbahn, der Schiffahrt, der Luftfahrt oder der Wasser- oder Energieversorgungsanlagen dienen.

(2) Die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes 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 nicht verbaute Grundfläche 2000 m² übersteigt.

(3) Liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes für eine Gemeinde vor, so finden diese Bestimmungen im Interesse dieser Gemeinde auf Nachbargemeinden Anwendung, auch wenn diese keinen quantitativen Wohnungsbedarf oder qualitativen Wohnungsfehlbestand haben. Eine Verordnung der Landesregierung gemäß § 5 darf jedoch nur erlassen werden, wenn diese Nachbargemeinde zustimmt.

(4) Über das Vorliegen der Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag zu entscheiden.

Begriffsbestimmungen

§ 3. 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 Haushaltsführung und Hygiene entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf eine einwandfreie Ausführung, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes, nach dem jeweiligen Stand der Technik jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint;

6. als Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes die Gesamtbodenfläche abzüglich der Wandstärken und der in deren Verlauf befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); 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 beziehungsweise 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 Klein- oder 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 Gesamtflächenausmaß der für die einheitliche Verbauung in Betracht kommenden benachbarten Grundstücke gering ist;

8. als unbebaute Grundstücke 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 oder um Baulichkeiten, deren Errichtung ohne behördliche Baubewilligung erfolgte, handelt;

9. als Grundstücke auch Teile von Grundstücken.

§ 4. (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 oder in einer Gemeinde 2 v. H. der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gemeinde als solche anerkannt sind. Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte sind nicht als Wohnungen zu zählen.

(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 im § 1 angeführten Zweck zu erreichen.

Bodenbeschaffung

§ 5. (1) In Gemeinden, in denen ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand (§ 4) besteht, sowie in Gemeinden gemäß § 2 Abs. 3 finden die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes unter nachstehenden Voraussetzungen Anwendung.

(2) Die Landesregierung kann zum Zwecke der Bodenbeschaffung (§ 1) über Antrag der Gemeinde (Abs. 1) durch Verordnung feststellen, daß in dieser Gemeinde ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand gemäß § 4 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 § 2 Abs. 3 getroffen wurde, kann im Verordnungswege festlegen, daß in ihrem ganzen Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen ihres Gemeindegebietes die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes anzuwenden sind. Hat eine Gemeinde für ihr ganzes Gemeindegebiet Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungspläne, Flächennutzungspläne, Raumordnungspläne u. dgl.) auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen erlassen, so können nur solche Gebiete als Bodenbeschaffungsgebiete ausgewiesen werden, wo die Bebauungsvorschriften die Errichtung von Wohnungen vorsehen. Bestehen für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon keine Bebauungsvorschriften, können auch Gebiete zur Bodenbeschaffung herangezogen werden, für die keine Bebauungsvorschriften vorhanden sind. In letzterem Falle tritt die Verordnung der Gemeinde außer Kraft, wenn eine der Verbauung mit Wohnungen entgegenstehende Bebauungsvorschrift erlassen wird, jedoch nur insoweit, als diese für das Bodenbeschaffungsgebiet eine der Verbauung mit Wohnungen entgegenstehende Nutzung aufweist. 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 § 7 erworbenen Grundflächen müssen Baulichkeiten mit Klein- oder Mittelwohnungen oder Heime (§ 3 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 entfallen.

(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

§ 6. (1) In den gemäß § 5 Abs. 3 festgelegten Gebieten kann die Gemeinde in Kaufverträge über unbebaute Grundstücke anstelle des Käufers eintreten, sofern sie nicht gemäß § 2 ausgenommen sind. Die Gemeinde kann vom Eintrittsrecht Gebrauch machen, wenn sie diese Grundstücke für Wohnbauzwecke oder für öffentliche Zwecke, die sie wahrzunehmen hat, benötigt. Macht sie von diesem Recht Gebrauch, so ist sie aus dem Kaufvertrag 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 oder vom Gericht festgesetzte Gegenleistung zu erbringen (§ 26). Allfällige außer dem Kaufpreis genannte Nebenbedingungen, welche von der Gemeinde nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten erfüllt werden können und sich durch einen Schätzungswert (§ 20) 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 Eintrittsrecht 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 Eintrittsrecht Gebrauch macht, als nicht beigesetzt zu gelten.

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

a) bei Kaufverträgen, in denen der Bund oder ein Land Käufer ist,

b) bei Kaufverträgen, welche die Übertragung des Eigentums zwischen Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, an Verwandte im zweiten oder dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten ersten Grades zum Gegenstand haben, oder

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 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 oder vom Gericht festgesetzten Schätzungswert zu erbringen (§ 26). Ein gleiches Eintrittsrecht steht der Gemeinde in Verträge, welche die Begründung eines Baurechtes an solchen Liegenschaften zum Gegenstand haben, zu.

(4) Über das Vorliegen der Voraussetzungen des Abs. 2 hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag zu entscheiden.

Enteignung

§ 7. (1) In den festgelegten Gebieten (§ 5 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 zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Enteignungswerbern) gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigten den Verkauf, die Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung ablehnen oder hiefür 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

§ 8. (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 II

VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Enteignungsantrag

§ 9. (1) Der Enteignungswerber (§ 7 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 (§ 8 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 Enteigungswerber 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 im § 1 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

§ 10. (1) Der Eigentümer kann innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides (§ 9 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 erhoben werden, wenn der Enteignungswerber innerhalb des gleichen durch Verordnung gemäß § 5 Abs. 3 festgelegten Gebietes über ein anderes für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück verfügt. Ist eine Gebietskörperschaft Eigentümer des Grundstückes, so kann sie ihren Widerspruch auch darauf gründen, daß das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt wird.

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

§ 11. (1) Beabsichtigt der Eigentümer, das Grundstück selbst zu bebauen, so hat er längstens innerhalb von zwölf Monaten nach Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 9 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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 (§ 9 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.

Abweisung des Enteignungsantrages

§ 14. Der Enteignungsantrag ist abzuweisen, wenn der Eigentümer den Verpflichtungen des § 11 entsprochen hat oder das vom Eigentümer bekanntgegebene andere Grundstück zur Durchführung des Bauvorhabens geeignet ist oder das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt wird (§ 10).

Durchführung des Enteignungsverfahrens

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

Enteignungsverfahren

§ 16. (1) Über den Antrag auf Enteignung entscheidet die Bezirksverwaltungsbehörde (§ 9 Abs. 1). Die Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes 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 Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954 bestimmt wird, nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission zu ermitteln (§ 20).

(3) Der schriftlich auszufertigende Enteignungsbescheid hat insbesondere das zu enteignende Grundstück, ferner die dinglichen Rechte und alle Rechte im Sinne des § 18, die auf Grund der Enteignung erlöschen, weiters die Höhe der Entschädigung, das Bauvorhaben, zu dessen Durch-

führung der Enteignung bewilligt wird, sowie die Frist für die Vollendung des Baues zu bezeichnen; auf die Voraussetzungen, unter denen die Enteignung zu widerrufen ist (§ 25), 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 einem Jahr 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 Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954 sinngemäß Anwendung.

Rechtsmittel

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

Entschädigung von Bestandnehmern

§ 18. (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 sonstigen Nutzungsberechtigten, deren Rechte vor Erlassung einer Verordnung gemäß § 5 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). Bei Wohnräumen sind dem Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten als Ersatz zwei entsprechende Wohnungen zur Auswahl anzubieten. Für sonstige Räumlichkeiten und Grundflächen ist ein entsprechender Ersatz anzubieten. Zur Abgabe des Anbots genügt die Absendung eines eingeschriebenen Briefes.

(3) Der Enteignungswerber darf nicht vor Ablauf von drei Monaten nach Stellung des Anbots den Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Räumung klagen. Im Zuge dieses Räumungsverfahrens hat der Enteignungswerber auf Begehren des Beklagten eine angemessene Entschädigung (Abs. 4) anzubieten. Kommt der Enteignungswerber diesem Begehren nicht nach oder ist die Höhe der Entschädigung strittig, so hat das Gericht auf Antrag des Beklagten vor Schluß der Verhandlung eine angemessene Entschädigung durch Beschluß festzusetzen und nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses über die Räumungsklage zu entscheiden. Der Räumungsklage ist stattzugeben, wenn der Beklagte

1. spätestens im Zuge des Räumungsverfahrens erster Instanz das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen, bezüglich des sonst angebotenen Ersatzgegenstandes oder bezüglich der angebotenen oder vom Gericht festgesetzten Entschädigung angenommen hat; im Urteil ist die Räumung Zug um Zug gegen Leistung des angenommenen Ersatzgegenstandes oder der angenommenen Entschädigung und unter gegenseitiger Aufhebung der Verfahrenskosten auszusprechen oder

2. weder einen Ersatzgegenstand noch eine Entschädigung angenommen hat und sich erweist, daß das Anbot bezüglich einer der angebotenen Wohnungen oder bezüglich des sonst angebotenen Ersatzgegenstandes im Sinne des Abs. 2 entsprechend war; in diesem Falle gebührt dem Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten unbeschadet seiner Pflicht zur Räumung die Hälfte des angemessenen Entschädigungsbetrages.

(4) Eine Entschädigung ist angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines den Voraussetzungen des Abs. 2 entsprechenden Ersatzes deckt.

(5) Der Enteignungswerber hat überdies dem Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberech-

tigten nach der Räumung die für den Umzug innerhalb 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 um, die nicht angeboten wurde (Abs. 2), 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 bis zur Räumung die beiderseitigen Rechte und Pflichten, so wie sie bisher im Bestand- oder Nutzungsvertrag enthalten waren, aufrecht. Insbesondere darf das vom Bestandnehmer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu entrichtende Nutzungsentgelt 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 Monates 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 um sechs Monate bewilligt werden.

Gutachterkommission

§ 19. (Grundsatzbestimmungen) (1) Zur Erstellung von Gutachten im Zuge des Verwaltungsverfahrens über die nach diesem Bundesgesetz zu erbringenden Leistungen (§§ 6, 16 und 26) hat das Land eine Gutachterkommission zu bestellen.

(2) Die Gutachterkommission besteht aus einem Vorsitzenden und zwei gerichtlich beeideten 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

§ 20. (1) Bei der Ermittlung der Entschädigung (Leistung) gemäß den §§ 6, 16, 18 und 26 sind die Vorschriften der §§ 4 bis 7 des Eisenbahnenteignungsgesetzes 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 Verordnung gemäß § 5 Abs. 2, sofern jedoch die Verordnung gemäß § 5 Abs. 3 mehr als vier Jahre nach Erlassung der Verordnung der Landesregierung (§ 5 Abs. 2) erfolgt, zu dem Zeitpunkt, der fünf Jahre vor Erlassung der Verordnung gemäß § 5 Abs. 3 liegt, und sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes in diesem Zeitpunkt ergeben würde; Aufwendungen, die der Eigentümer seit diesem Zeitpunkt getätigt hat und die im Zeitpunkt der Aufwendung wertvermehrend sowie notwendig oder im Sinne des Zweckes der Bodenbeschaffung nützlich gewesen sind, sind nach dem gegenwärtigen Wert, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt, zu entschädigen. Eine seit diesem Zeitpunkt eingetretene allgemeine Erhöhung der Grundstückpreise für Bauland ist für jedes Jahr mit jenem Faktor zu berücksichtigen, der sich aus dem arithmetischen Mittel zwischen der durchschnittlichen vorjährigen Erhöhung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex' 1966 oder des jeweils an seine Stelle getretenen Index' und der durchschnittlichen Nominalverzinsung für die im vorangegangenen Jahr zur Zeichnung aufgelegten steuerbegünstigten Bundesanleihen ergibt.

Leistung der Entschädigung

§ 21. Die Entschädigung ist unbeschadet des § 16 Abs. 2 innerhalb eines Monates nach dem Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides in barem Geld zu leisten.

Vollzug des Enteignungsbescheides

§ 22. (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 § 16 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 Grundbuchsgericht zu übersenden. Das Grundbuchsgericht hat den Bescheid auf Antrag grundbücherlich durchzuführen.

(3) Nach rechtskräftiger grundbücherlicher Durchführung der Enteignung ist die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 9 Abs. 4) und des Erlages des Entschädigungsbetrages von Amts wegen zu löschen.

Sicherung des Enteignungszweckes

§ 23. (1) Binnen zwölf Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Vollzugsbescheides (§ 22 Abs. 1) hat der aus der Enteignung Berechtigte die Baubewilligung für das Bauvorhaben, zu dessen Durchführung die Enteignung bewilligt wurde, unter Vorlage aller hiefür 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 § 11 Abs. 2 sinngemäß.

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

Fristverlängerung

§ 24. Wenn der aus der Enteignung Berechtigte die im § 23 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 § 11 für den Baubeginn festgesetzten Fristen nicht einhält.

Widerruf der Enteignung

§ 25. (1) Kommt der aus der Enteignung Berechtigte den Verpflichtungen nach § 23 Abs. 1 nicht nach oder hat er die im Enteignungsbescheid festgesetzte Frist für die Vollendung des Baues (§ 16 Abs. 3) nicht eingehalten oder wird der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung rechtskräftig abgewiesen, so hat die Bezirksverwaltungsbehörde — unbeschadet der Bestimmungen des § 24 — auf Antrag der früheren Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger die Enteignung zu widerrufen.

(2) Im Falle des Widerrufes 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 Widerrufes der Enteignung gelten für das Verfahren die Bestimmungen des Enteignungsverfahrens (§§ 9 bis 17 sowie 22) sinngemäß. Eine Rückerstattung der bezogenen Nutzungen findet nicht statt; ebenso sind für geleistete Entschädigungen Zinsen nicht zu entrichten.

Eintrittsrecht

§ 26. (1) Der Verkäufer hat Verträge über Grundstücke, die unter die Bestimmungen des § 6 fallen, der Gemeinde vorzulegen. Die Gemeinde hat binnen einem Monat dem Verkäufer mitzuteilen, ob sie in den Vertrag eintritt und welche Rechte, auf Grund des § 6, den 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) Nimmt der Verkäufer die von der Gemeinde gemäß § 6 geltend gemachten Abweichungen vom Inhalt des Vertrages an, so ist der Verkauf an die Gemeinde in Ausübung des Eintrittsrechtes rechtswirksam zustande gekommen. Kommt eine Einigung nicht zustande, so hat auf Antrag die Bezirksverwaltungsbehörde zu ent-

scheiden, ob und unter welchen Bedingungen der Vertrag mit der Gemeinde in Ausübung des Eintrittsrechtes zustande gekommen ist. Der Antrag kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden.

(3) Der schriftliche Bescheid hat insbesondere die Höhe der Gegenleistung (Kaufpreis), gegebenenfalls den Schätzungswert nach § 6 Abs. 1 oder 3 zu enthalten. Die Gegenleistung (Kaufpreis) und der Schätzungswert sind, sofern sie nicht durch ein Übereinkommen zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde bestimmt werden, nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission (§§ 19 und 20) zu ermitteln. Ein rechtskräftiger Bescheid ersetzt die Zustimmung des Verkäufers zur Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Gemeinde.

(4) Der Bescheid der Bezirksverwaltungsbehörde ist dem Verkäufer, dem Käufer und der Gemeinde zuzustellen. Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an die Landesregierung zulässig. Eine Berufung bezüglich der Höhe der im Verwaltungswege zuerkannten Gegenleistung (Kaufpreis) und des Schätzungswertes (Abs. 3) ist unzulässig.

(5) Dem Verkäufer und der Gemeinde steht es frei, binnen eines Jahres nach Rechtskraft des Bescheides die Entscheidung über die Höhe der Gegenleistung (Kaufpreis), gegebenenfalls des Schätzungswertes nach § 6 Abs. 1 oder 3, bei jenem Bezirksgericht zu beantragen, in dessen Sprengel sich das Grundstück befindet. Mit Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Gegenleistung (Kaufpreis) und gegebenenfalls des vorangeführten Schätzungswertes (§ 6 Abs. 1 oder 3) außer Kraft. Der Antrag auf gerichtliche Festsetzung kann ohne Zustimmung des Antragsgegners nicht zurückgenommen werden. Bei Zurücknahme des Antrages gilt die im Bescheid bestimmte Gegenleistung sowie gegebenenfalls der Schätzungswert als vereinbart.

(6) Das Gericht hat die Gegenleistung (Kaufpreis) sowie gegebenenfalls den Schätzungswert (§ 6 Abs. 1 oder 3) nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes (§ 20 Abs. 2) festzusetzen. Für das gerichtliche Verfahren zur Ermittlung der vorangeführten Gegenleistung und des Schätzungswertes sowie für deren Feststellung im Wege des Übereinkommens finden die Bestimmungen des Eisenbahnenteignungsgesetzes 1954, sofern dieses Bundesgesetz nichts anderes bestimmt, sinngemäß Anwendung.

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

1. eine Bescheinigung der Gemeinde im Sinne des Abs. 1, letzter Satz vorliegt,

2. ein rechtskräftiger Bescheid im Sinne des Abs. 2, im Sinne des § 2 Abs. 4 oder im Sinne des § 6 Abs. 4 vorliegt oder

3. die Gemeinde in einen solchen Vertrag rechtswirksam eingetreten ist.

ABSCHNITT III

WIRKUNGSBEREICH, GEBÜHRENRECHTLICHE BESTIMMUNGEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

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

Gebührenbefreiung

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

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

Aufhebung geltender bundesrechtlicher Vorschriften

§ 29. (1) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes verlieren alle bisherigen den Enteignungszwecken des § 7 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 dringendsten 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 dringendsten 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.

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

Vollziehung

§ 30. (1) Die Vollziehung dieses Bundesgesetzes obliegt hinsichtlich der Bestimmungen des § 5 Abs. 5, des § 6, des § 9 Abs. 4 und 5, des § 18, des § 20, soweit er sich auf die Höhe der Entschädigung nach §§ 18 und 26 bezieht, des § 22 Abs. 2 und 3, des § 26 und des § 28 gemäß den Bestimmungen des Bundesministeriengesetzes 1973, BGBl. Nr. 389, unter Beachtung dessen § 5 den Bundesministern für Justiz und für Finanzen, im übrigen, soweit es sich — unbeschadet der Bestimmungen des § 5 Abs. 2 und 3 — nicht um die Erlassung von Verordnungen des Bundesministers für Bauten und Technik handelt, der Landesregierung.

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

Kreisky

Häuser Moser Broda Androsch

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Der **Bezugspreis** des Bundesgesetzblattes für die Republik Österreich beträgt vorbehaltlich allfälliger Preiserhöhungen infolge unvorhergesehener Steigerung der Herstellungskosten bis zu einem Jahresumfang von 1800 Seiten S 252·70, inklusive 8% Umsatzsteuer, für Inlands- und S 320·— für Auslandsabonnements. Für den Fall, daß dieser Umfang überschritten wird, bleibt für den Mehrumfang eine entsprechende Neuberechnung vorbehalten. Der Bezugspreis kann auch in zwei gleichen Teilbeträgen zum 1. Jänner und 1. Juli entrichtet werden.

Einzelne Stücke des Bundesgesetzblattes sind erhältlich gegen Entrichtung des Verkaufspreises von 54 g inklusive 8% Umsatzsteuer für das Blatt = 2 Seiten, jedoch mindestens S 2·15 inklusive 8% Umsatzsteuer für das Stück, in der Österreichischen Staatsdruckerei — Wiener Zeitung, 1037 Wien, Rennweg 12 a, Tel. 72 61 51, sowie bei der Manz'schen Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 1010 Wien, Kohlmarkt 16, Tel. 63 17 85.

Bezugsanmeldungen werden von der Abonnementstelle der Österreichischen Staatsdruckerei — Wiener Zeitung, 1037 Wien, Rennweg 12 a, entgegengenommen.

Als Bezugsanmeldung gilt auch die Überweisung des Bezugspreises oder seines ersten Teilbetrages auf das Postscheckkonto Wien Nr. 5780.002. Die Bezugsanmeldung gilt bis zu einem allfälligen schriftlichen Widerruf. Der Widerruf ist nur mit Wirkung für das Ende des Kalenderjahres möglich. Er muß, um wirksam zu sein, spätestens am 15. Dezember bei der Abonnementstelle der Österreichischen Staatsdruckerei — Wiener Zeitung, 1037 Wien, Rennweg 12 a, einlangen.

Die Zustellung des Bundesgesetzblattes erfolgt erst nach Entrichtung des Bezugspreises. Die Bezieher werden, um keine Verzögerung in der Zustellung eintreten zu lassen, eingeladen, den Bezugspreis umgehend zu überweisen.

Ersätze für abgängige oder mangelhaft zugekommene Stücke des Bundesgesetzblattes sind binnen drei Monaten nach dem Erscheinen unmittelbar bei der Abonnementstelle der Österreichischen Staatsdruckerei — Wiener Zeitung, 1037 Wien, Rennweg 12 a, anzufordern. Nach Ablauf dieses Zeitraumes werden Stücke des Bundesgesetzblattes ausnahmslos nur gegen Entrichtung des Verkaufspreises abgegeben.

Druck der Österreichischen Staatsdruckerei