

# Handbuch für Umweltschutz und Raumordnung

Kommentierte Sammlung der umwelt- und raumrelevanten  
Rechtsvorschriften Österreichs

Werner Robert Svoboda und Jasminka Dyens (Hrsg.),  
Institut für Stadtforschung, Wien

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.  
Die dadurch begründeten Rechte,  
insbesondere die der Übersetzung, des Nachdruckes,  
der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung,  
der Wiedergabe auf photomechanischem oder ähnlichem Wege  
und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen,  
bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten.

Copyright 1973 by Institut für Stadtforschung, Wien

Printed in Austria by Druckerei Manhardt, Wien

1.—36. Lfg. ISBN 3-214-046489

1. bis 15. Lfg: Springer-Verlag Wien—New York

**Ab 16. Lfg:**

MANZ<sup>SCHE</sup>

Verlags- und Universitätsbuchhandlung  
Wien 1989

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 Bundesministerengesetzes 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.

### EINFÜHRUNG ZUM BODENBESCHAFFUNGSGESETZ (BodBG)

#### I. UBER DIE RECHTSPOLITISCHEN HINTERGRÜNDE DIESES GESETZES <sup>1)</sup>

Das BodBG ist ein G, dessen Durchführung auf eine **korrigierende Gestaltung des Baulandmarktes durch eingreifende Staatstätigkeit** abzielt. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen des BodBG liegen in den bes. Eigenschaften dieses Marktes begründet, die von den EB zur RV des „Assanierungs- und BodenbeschaffungsG“ (135 BlgNR 13. GP) wie folgt charakterisiert werden: „Auf dem Bodenmarkt verursachen die unangemessen hohen Bodenpreise ein überproportionales Ansteigen der finanziellen Erfordernisse für Wohnbauzwecke und beeinflussen damit auch die steigenden Mietzinse der Neubauwohnungen ungünstig. Diese Preisentwicklung verzögert oder verhindert auch die Bereitstellung von Grundstücken und damit die Errichtung von Baulichkeiten für eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung. Besondere Probleme ergeben sich dadurch, daß der Grund und Boden nicht ausreichend vorhanden ist oder beliebig vermehrt werden kann. Er wird in bestimmter Lage und mit bestimmter Verwendungsmöglichkeit zu einem knappen Wirtschaftsgut, das dem Eigentümer oft eine monopolartige Stellung gegenüber den Bedarfsträgern einräumt. Die Lösung dieses Problems kann daher nicht allein dem Marktmechanismus überlassen bleiben. Zur Herstellung einer funktionsfähigen Bodenordnung im Interesse einer verstärkten Wohnbautätigkeit ist es erforderlich, gesetzliche Maßnahmen zur Bodenbeschaffung in die Wege zu leiten. Durch entsprechende Ordnungsmaßnahmen sollen die unbebauten oder gering verbauten Grundstücke einer Verbauung zugeführt werden.“

Wie **Aicher** <sup>2)</sup> feststellt, stellen sich jeder sozialpolitischen Gestaltung des Baulandmarktes zwei Aufgaben: **Umverteilung** und **Verwendungslenkung**. Einerseits muß der Wertzuwachs von Grund und Boden, soweit er auf die skizzierte Angebots-Nachfrage-Situation zurückgeht, zu Lasten des Grundeigentümers und zugunsten des Nachfragers nach „sozialem“ Wohnraum verhindert oder egalisiert werden (Umverteilungsfunktion). Andererseits muß gesichert werden, daß die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke im

<sup>1)</sup> Dazu ausführlich **Koller**, Die Reform des städtischen Bodenrechts und ihre gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, in: Reformen des Rechts, FS zur 200-Jahr-Feier der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz (1979) 517 ff.

<sup>2)</sup> **Aicher**, BodBG, 13 f. (siehe Lit-Liste unter V.).

notwendigen Ausmaß für den „sozialen“ Wohnbau vorhanden sind (Verwendungslenkungsfunction).

In diesem Sinne äußert sich auch der Bautenausschuß in seinem Bericht und Antrag zum BodBG (1110 BlgNR 13. GP), wenn er darauf hinweist, daß eine gesetzliche Regelung für eine Neuordnung des Baulandmarktes insb in der letzten Zeit zu einer unaufschiebbaren Notwendigkeit geworden sei, weil

- der soziale und gemeinnützige Wohnbau nur dann entsprechend fortgesetzt werden könne, wenn der erforderliche Baugrund zu angemessenen Preisen verfügbar sei,
- insb die Möglichkeit zur Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen für die sozial und wirtschaftlich förderungswürdigen Bevölkerungskreise wie junge Ehepaare, kinderreiche Familien und Rentenbezieher von der Gestaltung der Bodenpreise entscheidend abhängen und
- eine weitere Ausdehnung der Spekulation mit Grund und Boden die Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen von der Erwerbung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung endgültig ausschließen würde.

Für die Erreichung dieser Gestaltungsziele stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Mit dem BodBG wurde in Österreich der Weg des direkten Eingriffs in das Liegenschaftseigentum und die Verfügungsfreiheit über Grund und Boden beschränkt. Alternative Möglichkeiten, bestehend in steuerlichen Maßnahmen oder einer Kombination dieser mit direkten Eingriffsmaßnahmen, sind — wie im Schrifttum kritisch vermerkt wurde<sup>3)</sup> — nicht in Betracht gezogen, geschweige denn verwirklicht worden, obwohl Erfahrungen in der BRD (Baulandbeschaffungsgesetz aus 1953) gezeigt haben, daß die Enteignungsvariante allein nicht zielführend ist.

## II. DIE GRUNDLINIEN DER RECHTSGESCHICHTLICHEN ENTWICKLUNG

Das BodBG besitzt in der österr RechtsO keinen echten Vorläufer; es existieren nur punktuelle Enteignungsregelungen, vor allem solche aus reichsdeutscher Zeit.<sup>4)</sup> Letztere sind in der Derogationsklausel des § 29 Abs 1 BodBG aufgezählt. In der parlamentarischen Behandlung ist die Entstehungsgeschichte dieses G<sup>1)</sup> mit dem Werdegang des StadtEG aufs engste verknüpft.

<sup>3)</sup> Aicher, BodBG, 15 f.

<sup>4)</sup> Zu deren Weitergeltung für anhängige Verfahren VwGH 26. 9. 1985, 83 06 0214 — JBl 1986, 635 f.

Am Anfang stand eine **Regierungsvorlage** betreffend ein „**Assanierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz**“ (135 BlgNR 13. GP), in der beide Regelungskomplexe zur Einheit eines einzigen G verbunden waren. Diese Verbindung wurde im Laufe der parlamentarischen Behandlung gelöst; aus dem Assanierungsteil wurde das StadtEG,<sup>5)</sup> das BodBG wurde ebenfalls selbstständig. In beiden Fällen sind erhebliche inhaltliche Änderungen gegenüber der ursprünglichen RV vorgenommen worden. Die Trennung war erforderlich, weil die in der RV vorgesehenen Bodenbeschaffungsmaßnahmen nicht die Zustimmung der großen Oppositionspartei fanden. Eine Verabschiedung des Assanierungs- und Bodenbeschaffungskomplexes in seiner Gesamtheit war deshalb nicht möglich, weil darin eine Verfassungsbestimmung enthalten war (§ 38 der RV). Durch die Zerlegung kam die für den Assanierungsteil nötige VerBest in die Gruppe der konsensfähigen Normen (nunmehr § 39 StadtEG). Das übrigbleibende BodBG konnte mit einfacher parlamentarischer Mehrheit beschlossen werden. Unmittelbare Beschlußfassungsgrundlage für das BodBG war ein **Bericht und Antrag des Bautenausschusses** über den Entwurf eines BG betr die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (Bodenbeschaffungsgesetz) (1110 BlgNR 13. GP).

Im Jahre 1978 brachten die Abgeordneten Schranz und Genossen einen Initiativantrag zu einer Novelle des BodBG im NR ein, die ua das Eintrittsrecht der Gd (dazu unten P III.5) auch auf Grundstücke außerhalb von Bodenbeschaffungsgebieten ausdehnen sollte.<sup>6)</sup> Zu einer Beschlußfassung darüber kam es aber nicht.

Seit Inkrafttreten des BodBG erging eine einzige MängelfeststellungsV<sup>7)</sup>; BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV wurden bislang noch keine erlassen (zu den VTypen unten P III.4); daher konnte es auch noch nicht zu konkreten Bodenbeschaffungsmaßnahmen kommen.

<sup>5)</sup> BG 3. 5. 1974 betr die Assanierung von Wohngebieten (StadtEG) BGBl 1974/287, 1984.483, 1986.610. In dieser Slg abgedruckt unter O-32-0-01.

<sup>6)</sup> IA 121 A, II-4340 BlgNR 14. GP; vgl dazu: Bodenbeschaffung: Enquête über sozialistischen Gesetzesantrag, HBZ 1979 H 5, 1; Die Privilegierung der Bodenbeschaffung, ImmZ 1979, 69 ff; Schwerste Bedenken gegen Eintrittsrecht der Gemeinden in Liegenschafts Kaufverträge, ImmZ 1979, 67 f.

<sup>7)</sup> Bisher erlassene Verordnungen nach § 5 Abs 2 BodBG: V der WLReg 2. 9. 1975, LGBIw 1975.27.

### III. ÜBERSICHT ÜBER DIE RECHTSINSTITUTE DES BodBG UND DEREN BEGLEITREGELUNGEN

#### 1. Zweck

Die gesetzlich formulierte Zielbestimmung findet sich in der Definition der Bodenbeschaffung in § 1 des G. Dort heißt es, daß die Länder nach Maßgabe der Bestimmungen dieses BG Vorsorge zu treffen haben, 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. Faßt man die genannten, in § 3 BodBG näher definierten Kategorien von Häusern und Heimen in Anlehnung an die in Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG gebrauchte Formulierung („Volkswohnungswesen“) unter der Sammelbezeichnung „Volkswohnstätten“ zusammen, so kann man die Zielsetzung des BodBG so charakterisieren: **Verschaffung von Baugrund für Volkswohnstätten durch die Gemeinden mit den Mitteln eingreifender Verwaltung.**

#### 2. Anwendungsbereich

Objekt von Bodenbeschaffungsmaßnahmen nach dem BodBG sind **unbebaute Grundstücke**, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie **Ergänzungsgrundstücke**. Als **unbebaut** gelten 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 handelt, deren Errichtung ohne behördliche Baubewilligung erfolgte (§ 3 Z 8). Als **Ergänzungsgrundstück** gilt ein einzelnes, zur rationellen Verbauung allein nicht geeignetes Grundstück, das zusammen mit benachbarten Grundstücken für die Errichtung von Baulichkeiten mit Volkswohnstätten einheitlich verbaut werden soll, und dessen Flächenmaß sowohl an sich als auch im Verhältnis zum Gesamtflächenmaß der für die einheitliche Verbauung in Betracht kommenden benachbarten Grundstücke gering ist (§ 3 Z 7). Als Grundstücke gelten jeweils auch Teile von Grundstücken (§ 3 Z 9).

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 räumlichen Zusammenhang stehen, finden die Maßnahmen des BodBG nur Anwendung, soweit die nicht verbaute

Grundfläche 2000 m<sup>2</sup> übersteigt (§ 2 Abs 2). Im übrigen ist die Verwendungsart des Grundstücks nicht maßgeblich. Das bedeutet insb, daß auch **landwirtschaftlich genutzte Grundstücke** unter den oben umschriebenen Voraussetzungen der Bodenbeschaffung unterliegen. Dieser Umstand ist für das später noch zu behandelnde Verhältnis zwischen Bodenbeschaffung und Grundverkehrsrecht bedeutsam.

Ausgenommen vom Anwendungsbereich des BodBG sind gem § 2 Abs 1 Grundstücke, die

- im Eigentum des Bundes oder eines Landes oder einer Gd stehen, wenn die Gebietskörperschaft bestätigt, daß diese Grundstücke für von ihr zu besorgende öffentliche Zwecke benötigt werden;
- 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;
- militärischen Zwecken, Zwecken des Straßenbaues des Bundes und des Landes sowie des Bergbaues, der Eisenbahn, der Schifffahrt, der Luftfahrt oder der Wasser- oder Energieversorgungsanlagen dienen.

Der Anwendungsbereich des BodBG ist seiner Grundkonstruktion nach auf einzelne Gd bezogen. Die Beschränkungen und Eingriffsmöglichkeiten, die das G vorsieht, gelten für das Gebiet einer bestimmten Gd oder für Teile davon. Diese **Einzelgemeindebezogenheit** erfährt eine wichtige Ausnahme: Wenn in einer Gd die Anwendungsvoraussetzungen (s im nächsten Punkt) erfüllt sind, so kann die Anwendbarkeit des BodBG auch auf Nachbargemeinden, in denen die Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt sein müssen, erstreckt werden. Voraussetzung für eine solche Erstreckung ist die Zustimmung dieser Nachbargemeinde.

#### 3. Anwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die potentielle Anwendbarkeit der Zwangsmittel des BodBG ist das Bestehen eines quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnungsfehlbestandes in einer Gd (§ 5 Abs 1). Ein **quantita-**

**tiver Wohnungsbedarf** liegt vor, wenn in einer Gd die Zahl der vorhandenen und der im Bau befindlichen Wohnungen die Zahl der Haushalte um nicht mehr als drei Prozent übersteigt, oder wenn in der Gd zwei Prozent der Wohnbevölkerung als Wohnungssuchende gemeldet und von der Gd als solche anerkannt sind. Barackenwohnungen, Behelfsheime, Einzelräume und sonstige Notunterkünfte sind nicht als Wohnungen zu zählen (§ 4 Abs 1). Ein **qualitativer Wohnungsfehlbestand** liegt vor, wenn in einer Gd die Zahl der mangelhaft ausgestatteten Wohnungen (sog. „Substandardwohnungen“) mehr als zehn Prozent der Zahl der vorhandenen Wohnungen beträgt. Als Substandardwohnungen gelten Wohnungen mit Wasserentnahme oder Abort außerhalb der Wohnungen (§ 4 Abs 2).

#### 4. Die Verordnungskette zur Festlegung des Bodenbeschaffungsgebietes

Wenn die materiellen Anwendungsvoraussetzungen (quantitativer Wohnungsbedarf oder qualitativer Wohnungsfehlbestand — s im vorigen Punkt) in einer Gd erfüllt sind, so kann die LReg auf Antrag dieser Gd durch V feststellen, daß in dieser Gd ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand besteht (§ 5 Abs 2 — **Mängelfeststellungsv der LReg**).<sup>2)</sup> Mit Zustimmung der Nachbargemeinde(n) kann in dieser V eine Erstreckung auf die Nachbargemeinde(n) ausgesprochen werden, selbst wenn dort die materiellen Anwendungsvoraussetzungen nicht gegeben sind (§ 2 Abs 3 — **Erstreckungs- oder Einbeziehungsausspruch in der Mängelfeststellungsv der LReg**).

Wenn eine Mängelfeststellungsv der LReg erlassen worden ist, so können die Gd mit dem quantitativen Wohnungsbedarf/qualitativen Wohnungsfehlbestand oder die einbezogene(n) Nachbargemeinde(n) durch V festlegen, daß die Bestimmungen des BodBG in ihrem ganzen Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen ihres Gemeindegebietes anzuwenden sind (§ 5 Abs 3 — **Bodenbeschaffungsgebietsfestlegungsv der Gemeinde(n)**).

Die Existenz von **Bebauungsvorschriften** ist **nicht Voraussetzung** für die Erlassung der Bodenbeschaffungsgebietsfestlegungsv der Gd. Wenn die Gd für ihr ganzes Gemeindegebiet Bauungsvorschriften (Flächenwidmungspläne, Flächennutzungspläne, Raumordnungspläne u dgl) auf Grund landesgesetzlicher Bestimmungen erlassen hat, so dürfen nur solche Gebiete als Bodenbeschaffungsgebiete ausgewiesen werden, für die die Bauungsvorschriften die Errichtung von Wohnungen vorsehen. Wenn jedoch für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teile davon keine Bauungsvorschriften bestehen, so können auch solche Gebiete zur Bodenbeschaffung herange-

zogen werden, für die keine Bauungsvorschriften vorhanden sind. In letzterem Falle tritt die V der Gd außer Kraft, wenn eine der Bauung mit Wohnungen entgegenstehende Bauungsvorschrift erlassen wird, jedoch nur insoweit, als diese für das Bodenbeschaffungsgebiet eine der Bauung mit Wohnungen entgegenstehende Nutzung aufweist (§ 5 Abs 3).

#### 5. Eintrittsrecht der Gemeinden

Die Gd kann in Kaufverträge über die im Bodenbeschaffungsgebiet liegenden unverbauten Grundstücke anstelle des Käufers eintreten, sofern sie diese Grundstücke für Wohnbauzwecke oder für von ihr wahrzunehmende öffentliche Zwecke (öffentliche Kommunalaufgaben) benötigt. Wenn sie von ihrem Eintrittsrecht Gebrauch macht, so wird sie aus dem Kaufvertrag in gleicher Weise berechtigt und verpflichtet wie der Käufer. Ist der Kaufpreis nicht angemessen, so hat die Gd an dessen Stelle eine von der BezVBeh bzw vom Gericht festzusetzende Gegenleistung zu erbringen. Nebenbedingungen, die von der Gd nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten erfüllt werden können, sind durch einen Schätzwert auszugleichen und werden durch dessen Leistung erfüllt. Wenn sie sich durch einen Schätzwert nicht ausgleichen lassen, so gelten sie als nicht beigesetzt. Eine Bedingung, wonach der Kaufvertrag nur gelten soll, wenn die Gd nicht von ihrem Eintrittsrecht Gebrauch macht, oder wonach der Kaufvertrag als aufgelöst zu betrachten ist, wenn dieser Fall eintritt, ferner alle Best, die für den Fall des Eintrittes der Gd vorgesehen werden, gelten als nicht beigesetzt. Gleiches gilt für ein Wiederkaufsrecht, das für den Fall vorbehalten wurde, daß die Gd von ihrem Eintrittsrecht Gebrauch macht (§ 6 Abs 1).

Das Eintrittsrecht besteht nicht bei Kaufverträgen betr Liegenschaften im Bodenbeschaffungsgebiet, die nach § 2 Abs 1 oder Abs 2 ausgenommen sind; ferner bei Kaufverträgen, in denen der Bund oder ein Land Käufer ist, bei Kaufverträgen zwischen Ehegatten, mit bestimmten Verwandten und zwischen bestimmten Verschwägerten, sowie bei Kaufverträgen, durch die Anteile an einer Liegenschaft zwischen Miteigentümern übertragen werden (§ 6 Abs 2).

Tauschverträge sind den Kaufverträgen hinsichtlich der Geltung des Eintrittsrechts gleichgestellt, ebenso Verträge, welche die Begründung eines Baurechts an Liegenschaften zum Gegenstand haben (§ 6 Abs 3).

Der Umstand, daß Schenkungsverträge und Anteilskaufverträge zwischen Miteigentümern dem Eintrittsrecht nicht unterliegen, eröffnet eine **Umgehungsmöglichkeit**, bei der der wirtschaftliche Erfolg eines Verkaufes dadurch erreicht werden kann, daß zuerst Miteigentum durch Schenkung be-

gründet und danach der eigene Restanteil an den Beschenkten verkauft wird.<sup>4)</sup>

Zur Sicherstellung der Effektivierung des Eintrittsrechts ist in § 26 Abs 1 vorgesehen, daß der Verkäufer Verträge, die unter das Eintrittsrecht der Gd fallen, dieser vorzulegen hat. Die Gd hat dem Verkäufer binnen einem Monat mitzuteilen, ob sie in den Vertrag eintritt und welche der ihr nach § 6 zustehenden abweichenden Erfüllungsrechte (Kaufpreis, Nebenbedingungen) sie geltend macht. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist hat die Gd dem Verkäufer zu bescheinigen, daß sie in den Vertrag nicht eintritt.

Macht die Gd abweichende Erfüllungsrechte geltend und kommt darüber keine Einigung mit dem Verkäufer zustande, so hat die BezVBeh auf Antrag zu entscheiden, ob und unter welchen Bedingungen der Vertrag mit der Gd in Ausübung des Eintrittsrechtes zustande gekommen ist (§ 26 Abs 2). In dem Bescheid sind auch die Höhe der Gegenleistung (Kaufpreis) sowie der Schätzwert (Nebenbedingungen) festzusetzen; hinsichtlich dieser Festsetzungen besteht sukzessive Gerichtszuständigkeit: Es steht dem Verkäufer und der Gd frei, binnen einem Jahr ab Rechtskraft des B über die Höhe dieser Beträge eine gerichtliche Entscheidung zu begehren; mit der Anrufung des Gerichtes tritt die verwaltungsbehördliche Entscheidung über die Höhe der Gegenleistung oder des Schätzwertes ex lege außer Kraft (§ 26 Abs 3, 4).

## 6. Enteignung

Sie ist neben dem Eintritt der Gd in Verträge das zweite und schärfere der vom BodBG vorgesehenen Zwangsmittel. Der Enteignungsmöglichkeit unterliegen Grundstücke im Bodenbeschaffungsgebiet, sofern sie nicht nach § 2 Abs 1 oder Abs 2 ausgenommen sind. Enteignungsziel ist die Verschaffung des Eigentums oder die dauernde oder zeitweilige Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen Grundstücken. Die Enteignung kann zugunsten von Gebietskörperschaften oder gemeinnützigen Bauvereinigungen gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigten den Verkauf, die Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung ablehnen oder hierfür ein offenbar nicht angemessenes Entgelt begehren. Durch Enteignung verschaffte Grundstücke oder Rechte sind im Verwendungszweck ausschließlich an die Errichtung von Volkswohnstätten gebunden; zum Unterschied vom Eintrittsrecht kommt eine Verwendung für andere öffentliche Zwecke rechtlich nicht in Betracht (§ 7 Abs 1).

<sup>4)</sup> Die gleiche Umgehungsmöglichkeit besteht beim analogen Rechtsinstitut der Anbotspflicht nach § 8 StadtEG

Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Enteignung ist weiters, daß das Bauvorhaben, zu dessen Durchführung die Enteignung beantragt wird, den Bauvorschriften entspricht und daß seine Finanzierung gesichert ist (§ 8 Abs 1). In Gebieten mit offener Bauweise ist eine Enteignung nur zulässig, wenn auf den zur Enteignung vorgesehenen Grundstücken ein Haus mit mindestens 10 Klein- oder Mittelwohnungen oder eine aus mehreren Häusern bestehende Anlage mit insgesamt mindestens 10 Klein- oder Mittelwohnungen errichtet werden soll (§ 7 Abs 2).

Das Enteignungsverfahren wird durch einen antragsbedürftigen B der BezVBeh (**Einleitungsbescheid**) eingeleitet. Gegen diesen ist eine gesonderte Berufung nicht zulässig (wohl aber eine Beschwerde bei VwGH und VfGH — dazu im Kommentarteil unter P VIII.). Der Enteignungsgegner kann gegen den EinleitungsB binnen 3 Monaten ab Zustellung **Widerspruch** erheben. Ein solcher ist aus drei Arten von Gründen zulässig:

- Widerspruch des Eigentümers mit der Begründung, daß er das Grundstück entsprechend den Bauvorschriften selbst bebauen will;
- Widerspruch des Eigentümers mit der Begründung, der Enteignungswerber verfüge innerhalb des gleichen Bodenbeschaffungsgebietes über ein anderes für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück;
- Widerspruch des Eigentümers, wenn dieser eine Gebietskörperschaft ist, mit der Begründung, das Grundstück werde für öffentliche Zwecke benötigt.

Das Enteignungsverfahren darf erst nach rechtskräftiger Abweisung des Widerspruchs fortgesetzt werden (vgl §§ 9—15).

Über den Enteignungsantrag selbst entscheidet die BezVBeh. Darin ist auch die Höhe der Entschädigung festzusetzen; bzgl letzterer besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme der sukzessiven Gerichtszuständigkeit (gerichtliche Entscheidungszuständigkeit bei gleichzeitigem ex-lege-Außerkräfttreten der Entscheidung über die Entschädigungshöhe) (§§ 16, 17).

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 (§ 18 Abs 1).

Bestandnehmer und sonstige Nutzungsberechtigte haben Entschädigungsansprüche gegen den Enteignungswerber (§ 18 — Näheres darüber im Kommentarteil).

Zur **Sicherung des Enteignungszwecks** ist die Sanktion der Möglichkeit des **Widerrufs der Enteignung** vorgesehen: Wenn der aus der Enteignung Berechtigte seiner Baupflicht nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, oder wenn sein Antrag auf Erteilung der Baubewilligung rechtskräftig abgewiesen wird, so hat die BezVBeh die Enteignung auf Antrag des früheren Eigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers zu widerrufen (§§ 23—25).

### 7. Gutachterkommission

Zur Erstellung von Gutachten im Zuge des Verwaltungsverfahrens über bestimmte Leistungen (Kaufpreis oder Schätzwert im Falle des Eintrittsrechts; Höhe der Entschädigung im Falle der Enteignung) hat das Land eine Gutachterkommission zu bestellen. Sie besteht aus einem Vorsitzenden und zwei gerichtlich beeideten Sachverständigen (§ 19).

## IV. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSGEBIETEN

### 1. Raumplanung

Maßgebend für die Beurteilung dieses Verhältnisses ist die Beziehung zwischen den Bebauungsvorschriften (Flächenwidmungs- und vergleichbare planerische Bodennutzungsregelungen der Gd) und der BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV der Gd. Zum Unterschied von der Assanierung, bei der die Existenz von zielkonkordanten Bebauungsvorschriften unbedingte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Erlassung einer AssanierungsgebietsV ist (§ 5 Abs 1 StadtEG), kann die Festlegung des Bodenbeschaffungsgebietes auch für Flächen erfolgen, bzgl derer noch keine Bebauungsvorschriften bestehen (§ 5 Abs 3 BodBG). Zwar gilt, daß die BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV außer Kraft tritt, wenn später eine mit den Zielen der Bodenbeschaffung (nämlich: Bau von Volkswohnstätten) unvereinbare Bebauungsvorschrift erlassen wird; diese „Abstimmung im nachhinein“ ist jedoch nicht geeignet, das der Regelung immanente **Koordinationsmanko** auszugleichen. Dieser Mangel ist im Schrifttum mehrfach ua mit dem Hinweis kritisiert worden, daß er einer Zersiedelung sowie der Hinauszögerung der Erlassung des Flächenwidmungsplanes Vorschub leiste.<sup>9)</sup>

### 2. Baurecht

Das Baurecht der Länder bietet keine ausreichenden Rechtsgrundlagen für die zwangsweise Verschaffung von Bauland für Wohnbauzwecke. Schon aus

<sup>9)</sup> Aicher, BodBG, 24 f.; Rill - Schäffer, Planungskoordination, 156 f. (siehe Lit-Liste unter V.).

kompetenzrechtlichen Gründen wäre es unzulässig, diesen in die Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenz der Länder fallenden Regelungskomplex für die Erreichung jener Ziele einzusetzen, die das BodBG verfolgt. Der VfGH hat die Grenzen der in der Baurechtskompetenz der Länder eingeschlossenen Enteignungszuständigkeiten so abgesteckt: Enteignungsmaßnahmen zum Zwecke der Beschaffung von Baugelände fallen insoweit in die Baurechtskompetenz der Länder, als sie über die Zwecke der Durchsetzung der Regulierungspläne, die Beschaffung von Grundflächen für Straßen und andere Verkehrsflächen oder über das Ziel der Beseitigung von Baulücken im Rahmen der Städteplanung nicht hinausreichen (sprachlich sinngemäß abgewandelt aus VfSlg 2217/1951 und 7271/1974, wo der VfGH zum „Volkswohnungswesen“ feststellte, daß zu diesem Begriff auch alle jene Maßnahmen zur Beschaffung von Baugelände auf dem Wege der Enteignung gehören, die über jene Enteignungen hinausreichen, die zur Beschaffung von Grundflächen für Straßen und andere Verkehrsflächen, zur Beseitigung von Baulücken und im Rahmen der Städteplanung vorgesehen sind).

### 3. Grundverkehrsrecht

Grundstücke, die der Enteignung oder dem Kaufeintritt nach den Best des BodBG unterliegen, können zugleich auch den Beschränkungen des Grundverkehrsrechts unterworfen sein. Diese Konstellation führt zu den Alternativen: Kumulation, Kollision oder Absorption im Verhältnis zwischen Bodenbeschaffung und Grundverkehrsrecht? Diese Fragestellung eröffnet weitreichende juristische Probleme und soll daher im Kommentarteil (Punkt XI.) näher behandelt werden.

### 4. Assanierung (Stadterneuerung)

Enteignung und Kaufeintritt („Anbotsonnahme“) sind Rechtsinstitute, die auch das StadtEG kennt, usw als Zwangsmittel zur Durchführung von Assanierungsmaßnahmen. In bestimmten Situationen (hauptsächlich dann, wenn im Zuge eines Assanierungsvorhabens der Altbaubestand abgetragen ist und ein unbebautes, baureifes Grundstück vorliegt), kann es zu einer Konkurrenz zwischen Assanierung und Bodenbeschaffung kommen.<sup>10)</sup> Bei der Gebietsassanierung kommt derartiges in Betracht, wenn eine topografische Überschneidung zwischen dem Assanierungs- und einem Bodenbeschaffungsgebiet besteht; in diesem Falle können Enteignung und Kaufeintritt (Anbotsannahme) nach BodBG und nach StadtEG zusammentreffen. Bei der Einzelassanierung ist Voraussetzung, daß ein der Einzelassanierung unterliegendes Objekt in

<sup>10)</sup> Näheres darüber bei Funk, Assanierung, ZfV 1977, 10 ff. (siehe Lit-Liste unter V.).

einem Bodenbeschaffungsgebiet liegt; in diesem Falle ist eine Konkurrenz von assanierungs- und bodenbeschaffungsrechtlicher Enteignung denkbar.

Da eine Kumulation nicht in Betracht kommt — Enteignung und Kaufeintritt (Anbotsannahme) in bezug auf ein und dasselbe Grundstück können nur entweder nach dem StadtEG oder aber nach dem BodBG stattfinden — muß es eine **Konfliktlösungsregel** geben. Diese wird sinnvollerweise nirgendwo anders als im **Präventionsprinzip** zu suchen sein, wobei für das Enteignungsverfahren, das ja mehrstufig abläuft, fraglich ist, auf welchen Zeitpunkt das Zutvorkommen zu beziehen ist: Ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des EinleitungsB oder erst der des EnteignungsB maßgebend?

### 5. Öffentliche Wohnbauförderung

Zwischen der Bodenbeschaffung und dem System der öffentlichen Wohnbauförderung bestehen wirtschaftliche und rechtliche Querverbindungen. Der Bau von Volkswohnstätten, in dessen Dienst die Maßnahmen nach dem BodBG primär stehen, ist eine Aufgabe, die beinahe ausschließlich mit Mitteln der öffentlichen Wohnbauförderung realisiert wird. Wirtschaftlich besteht also eine Komplementärbeziehung zwischen zwangsweiser Beschaffung von Bauland nach dem BodBG und öffentlicher Wohnbauförderung nach dem WFG 1984 (BG) und Landesförderungs Vorschriften mit ähnlichen Zielen.<sup>11)</sup>

Diese wirtschaftliche Komplementärbeziehung wird durch das BodBG mehrfach berücksichtigt und findet insofern Ausdruck in entsprechenden rechtlichen Regeln: So gehört es zu den Enteignungsvoraussetzungen, daß die **Finanzierung** des Bauprojektes, zu dessen Durchführung die Enteignung beantragt wird, gesichert ist. Die Finanzierung gilt ua dann als gesichert, wenn der Enteignungswerber erklärt, eine Förderung aus öffentlichen Mitteln für das Bauvorhaben zu beantragen, und wenn die Voraussetzungen für eine solche Förderung erfüllt sind (§ 8 Abs 1 und 3). Ein anderer Zusammenhang ergibt sich aus den Regelungen über den **Enteignungswiderspruch**: Stützt sich dieser auf die Absicht des Eigentümers, das Grundstück selbst zu bebauen, und beabsichtigt der Eigentümer, dieses Vorhaben mit öffentlichen Mitteln durchzuführen, so hat er binnen 6 Monaten nach Rechtskraft des BaubewilligungsB die Gewährung der Förderung zu beantragen. Sind die materiellen Förderungsvoraussetzungen erfüllt und sämtliche erforderlichen Unterlagen eingereicht, so beginnt für ihn die Frist für die Bauvollendung erst mit dem Zeitpunkt der Zusicherung der öffentlichen Förderungsmittel zu laufen (§ 11 Abs 2 im Gegensatz zu Abs 1).

<sup>11)</sup> Vgl. Korinek - Krejci - Langer, Wohnbauförderungsrecht (LoselstattStG, 1985 ff).

### V. ÜBERSICHT ÜBER DAS JURISTISCHE SCHRIFTTUM ZUM BodBG

**Aicher**, Das BodBG (1975).

**Bujatti**, Zur Mitwirkung der „Gemeinnützigen“ bei der Durchführung der Bodengesetze, Wohnen und Siedeln 1974, 149 ff.

**Dorfwirth**, Neue Gesetze für Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, BBK (= Bau- und Bodenkorrespondenz) 1974, H 5, 1 f.

**Dorfwirth**, StadtEG und BodBG im Parlament verabschiedet, ÖBauZ (= Österr Bauzeitung) 1974, 763 ff.

**Ermacora**, Die Verfassungsfragen der „Wohnbauassanierungsprojekte“, Wi-PolBl 1971, 357 ff.

**Ermacora**, Systemverändernde Bodenbeschaffung, Bl (= Berichte und Informationen) 1974 H 1442/43, 1 ff.

**Fröhler - Oberndorfer**, Der Rechtsschutz im Planungs- und Assanierungsrecht (1975).

**Funk**, Assanierung und benachbarte Rechtsbereiche. Ein Beitrag zu Harmonisierungsfragen in den Beziehungen zwischen StadtEG und anderen Rechtsmaterien, ZfV (= Zeitschrift für Verwaltung) 1976, 221 ff; 1977, 10 ff.

**Geuder**, Gemeindeplanung, Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, ÖGZ 1974, 377 ff.

**Geuder**, Aspekte der Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, ÖJZ 1975, 533 ff.

**Korinek**, Bodenbeschaffung und Bundesverfassung. Zur verfassungsrechtlichen Problematik des BodBG (1976).

**Kühne**, Assanierung und Bodenbeschaffung — Teilaspekte der BodenO, BRR (= Berichte zur Raumforschung und Raumplanung) 1972, H 2, 3.

**Kühne**, Bodenrechtsentwicklung, Bodenbeschaffung und Assanierung, ÖJZ 1973, 179 ff (Vortragsbericht).

**Miehler**, StadtEG und BodBG, BRR 1974, H 4, 33 ff.

**B. Moser**, Assanierung, Bodenbeschaffung und Verfassungsrecht, Bl 1972 H 1345/46, 1 ff.

**J. Moser**, Das neue Bodenrecht, ÖGZ 1974, 293 ff.

**Oberndorfer - Binder**, Reform des Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsrechts (1983).



**Pernthaler**, Modell eines städtischen Bodenordnungsg (Alternativ-Entwurf zur RV eines „Assanierungs- und BodBG“), BRR 1972 H 2, 7 ff.

**Pernthaler - Wimmer**, Assanierung und Bodenbeschaffung, Alternative zur RV (1974).

**Rill - Schäffer**, Die Rechtsnormen für die Planungskordinierung seitens der öffentlichen Hand auf dem Gebiete der Raumordnung. Stand und Entwicklungsmöglichkeiten (1975) 155.

**Schekulin**, Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz 1974, in: **Förster - Wimmer** (Hrsg), Stadterneuerung in Wien. Tendenzen, Initiativen, Perspektiven (1985), 29 ff.

**Unkart**, Bemerkungen zu einer RV, BRR 1972 H 2, 15 ff.

**Wurzer**, Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, BRR 1972 H 3/4, 1 ff.

#### Gesetzesausgaben:

**Brauner**, Das StadtEG und das BodBG mit erl Anm (1974).

**Bujatti - Kazda**, Das StadtEG und das BodBG, MSA Nr 38 (1974).

**Geuder**, Assanierungsrecht (1979) 470 ff.

**Kodex** Wohnungsgesetze (1985).

**Kohler - Sefelin**, Das österreichische Wohnrecht<sup>5</sup> (1985) 345 ff (mit Anm).

## KOMMENTAR ZUM BodBG

### I. KOMPETENZRECHTLICHE EINORDNUNG

Dem Selbstverständnis des Ausschußberichtes zufolge stützt sich das BodBG auf den Kompetenztatbestand „**Volkswohnungswesen**“ (Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG). Dies entspricht auch der in der ursprünglichen RV betr ein Assanierungs- und Bodenbeschaffungsg niedergelegten Auffassung, soweit sie sich auf den Bodenbeschaffungsteil dieser RV bezieht.

Aus den beiden bereits erwähnten Erk des VfGH VfSlg 2217/1951 und 7271/1974 ergibt sich in Verbindung mit dem Erk VfSlg 3378/1958, daß die Enteignung von Grundstücken zur Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen — wie sie in der Regel für die minderbemittelte Bevölkerung in Betracht kommen und überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses breiter Schichten benützt werden — unter den Kompetenzbegriff des Volkswohnungswesens fällt.

Im Anschluß an diese Rechtsprechung des VfGH sowie an die im Schrifttum bisher aufgeworfenen Fragen ist zur kompetenzrechtlichen Beurteilung des BodBG folgendes zu sagen:

Die im BodBG vorgesehenen Zwangsmaßnahmen gelten nicht nur für die Beschaffung von Baugrund für Klein- und Mittelwohnungen, sondern auch von Baugrund für Heime für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder betagte Menschen; die Gd kann vom Eintrittsrecht auch dann Gebrauch machen, wenn sie ein der Bodenbeschaffung unterliegendes Grundstück für andere öffentliche kommunale Zwecke als den (sozialen) Wohnbau benötigt. Beides gibt Anlaß zur Frage, ob hier nicht eine **Überschreitung der an die Bauzweckkategorien<sup>12)</sup> anknüpfenden Kompetenzschränken vorliegt**, ist doch die Qualifikation der besagten Heime als Volkswohnstätten iS der verfassungsgerichtlichen Jud fraglich und sind doch andere öffentliche kommunale Zwecke den Volkswohnbauten gegenübergestellt. Im erstgenannten Aspekt wird dem G Kompetenzgemäßheit zu bescheinigen sein, da die aufgezählten Heime nur eine Spezifikation innerhalb jener Wohnstätten darstellen, wie sie „in der Regel für die minderbemittelte Bevölkerung in Betracht kommen und überwiegend zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses breiter Schichten benützt werden“ (s oben die Jud des

<sup>12)</sup> Nämlich: Bau von „Volkswohnstätten“.

VfGH).<sup>13)</sup> Anders dagegen fällt die Beurteilung des Eintrittsrechts der Gd im Dienste anderer öffentlicher kommunaler Vorhaben (öffentliche Zwecke, die die Gd wahrzunehmen hat — § 6 Abs 1) aus. Es handelt sich dabei — wie noch darzutun sein wird — nicht um eine dem Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“ zuzuordnende Vorschrift (auch diese Zuordnung würde im übrigen die Kompetenzgemäßheit dieser Erweiterung des Eintrittsrechts nicht stützen), sondern um eine Eigentumsbeschränkung, die als solche der Hauptkompetenz folgt und somit vom „Volkswohnungswesen“ her legitimierbar sein müßte. Eben diese Legitimation ist eindeutig nicht gegeben, da diese anderen öffentlichen Zwecke eben solche sind, die nicht im sozialen Wohnbau liegen. Die Gd könnte unter diesem Titel von ihrem Eintrittsrecht zB dazu Gebrauch machen, um Grundstücke für Müllablageplätze, Kläranlagen, Schulen, Spitäler uam zu gewinnen. All dies sind jedoch Eigentumsbeschränkungen, deren Normierung in andere Kompetenzbereiche fällt. Die Ermächtigung in § 6 Abs 1 BodBG zur Ausübung des Eintrittsrechts wegen Bedarfs der Gd für andere öffentliche kommunale Zwecke als den Volkswohnbau ist eindeutig kompetenzrechts- und somit verfassungswidrig.<sup>14)</sup>

Die Kompetenzgemäßheit des Eintrittsrechts ist auch noch von einer anderen Warte her zu beleuchten. Man könnte die Auffassung vertreten, daß hier eine Regelung über den Abschluß und die Gültigkeit von Verträgen, mithin eine Bestimmung auf dem Gebiete des Zivilrechts getroffen werde. Ginge man von dieser Auffassung aus, so hätte dies zur Folge, daß das Rechtsinstitut des Eintrittsrechts in seiner Gesamtheit und nicht nur hinsichtlich der über den sozialen Wohnbau hinausgehenden Zielsetzungen verfassungswidrig wäre, da das „Zivilrechtswesen“ zu den Angelegenheiten des Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG gehört, und somit den Ländern nicht zur Vollziehung zugewiesen werden darf; genau dies ist jedoch in § 26 Abs 4 angeordnet, wo die LReg (und nicht der LH!) als Berufungsinstanz bzgl der B der BezVBeh eingesetzt ist, mit denen im Streitfall über Modalitäten des Eintritts entschieden wird. Dies zeigt, daß der Gesetzgeber selbst von der Zuordnung des Rechtsinstituts des Eintrittsrechts zum „Volkswohnungswesen“ und nicht zum „Zivilrechtswesen“ ausgeht. Diese Qualifikation ist — wie Korinek gezeigt hat — objektiv begründet: Das Eintrittsrecht ist als Eigentumsbeschränkung und nicht als zivilrechtliches Rechtsinstitut zu bewerten.<sup>15)</sup>

<sup>13)</sup> So auch Aicher, BodBG, 18 f, und Korinek, Bodenbeschaffung, 21; beide entgegen Ermacora, VwPolBl 1971, 320.

<sup>14)</sup> Dieser Meinung auch Aicher, BodBG, 19 f, und Korinek, Bodenbeschaffung, 22.

<sup>15)</sup> Korinek, Bodenbeschaffung, 23.

Es bleibt also bei den bereits deponierten Feststellungen: Von den kompetenzrechtlich problematisierbaren<sup>16)</sup> Regelungen des BodBG ist nur jene Bestimmung — diese jedoch mit Gewißheit — wegen Kompetenzwidrigkeit<sup>16)</sup> verfassungswidrig, die das Eintrittsrecht über die Ziele des Volkswohnbaues hinaus erweitert und es der Gd gestattet, davon auch dann Gebrauch zu machen, wenn sie das zum Verkauf gestellte Grundstück für andere kommunale öffentliche Zwecke benötigt (§ 6 Abs 1).

## II. LANDESGRENZÜBERSCHREITENDE BODENBESCHAFFUNG

Das BodBG sieht vor, daß die Anwendbarkeit des Bodenbeschaffungsregimes über die Gd mit dem quantitativen Wohnungsbedarf bzw dem qualitativen Wohnungsfehlbestand hinaus auf die Nachbargemeinden erstreckt werden kann (§ 2 Abs 3). Es wäre denkbar und vor allem für W und seine Nachbargemeinden durchaus erwartbar, daß eine oder mehrere dieser in Frage kommenden Nachbargemeinden in einem anderen **Bundesland** liegen. Mit Recht diagnostiziert **Korinek** das Vorliegen einer offenen Frage:<sup>17)</sup> Die Regel des Art 15 Abs 7 B-VG (Devolution an den zuständigen BM, wenn kein einvernehmlicher **Bescheid** (!) zustande kommt) kommt nicht zum Tragen, da es um die Erlassung einer Verordnung (!) geht. Mit **Bujatti** und **Kazda** ist anzunehmen, daß die Erstreckungsmöglichkeit nach § 2 Abs 3 im Falle der Landesgrenzüberschreitung nicht stattfinden kann,<sup>18)</sup> da das BodBG offenbar davon ausgeht, daß die Erstreckungsanordnung nicht als verselbständigte V einer anderen LReg als jener ergehen darf, die die MängelfeststellungsV erlassen hat (die Erstreckungsanordnung ist als Bestandteil der MängelfeststellungsV konzipiert; die Frage, ob die gleiche LReg die Erstreckungsanordnung getrennt von der MängelfeststellungsV treffen darf, bleibe dahingestellt; keinesfalls ist jedoch eine Aufteilung auf die LReg verschiedener Bundesländer zulässig).

Nach geltender Fassung des BodBG ist also eine ländergrenzüberschreitende Erstreckung unzulässig. Um eine solche zu ermöglichen, bedürfte es einer Gesetzesänderung, die etwa am Leitbild der **Auseinanderlegung von Mängelfeststellungs- und ErstreckungsV** orientiert sein könnte. In einem solchen Falle könnte die LReg des benachbarten Bundeslandes — allenfalls paktiert nach Art 15a B-VG — selbständig eine ErstreckungsV erlassen.

<sup>16)</sup> Damit ist noch keine Aussage über andere Aspekte der Verfassungsmäßigkeit getroffen. Es wird zu zeigen sein, daß eine Reihe von kompetenzrechtlich einwandfreien Regelungen grundrechtswidrig ist.

<sup>17)</sup> Korinek, Bodenbeschaffung, 8 f.

<sup>18)</sup> Bujatti - Kazda, StadtEG und BodBG, 92 f FN 3 zu § 2 BodBG.

### III. GEMEINDEGRENZÜBERSCHREITENDE BODENBESCHAFFUNG

Auch dieses Problem resultiert aus der Erstreckungsmöglichkeit: Wenn die NachbarGd zustimmt, so kann die LReg die Anwendungspotentialität auf diese Gd ausdehnen. Ob diese Potentialität Aktualität gewinnt, hängt dann jeweils von den beteiligten Gd ab: Jede von ihnen kann durch V (BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV) festlegen, daß die Bestimmungen des BodBG in ihrem ganzen Gemeindegebiet oder in bestimmten Teilen desselben anzuwenden sind (§ 5 Abs 3). Die Erlassung dieser Verordnungen fällt in den eigenen WB der jeweils beteiligten Gd (§ 27).

Es ist fraglich, ob die Erlassung einer BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV in der einbezogenen Gd den verfassungsrechtlich geltenden Kriterien des eigenen WB der Gemeinden entspricht. Nach der Generalklausel des Art 118 Abs 2 B-VG umfaßt der eigene WB der Gd neben den in Art 116 Abs 2 B-VG genannten Angelegenheiten alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gd verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Fraglich ist hier das Zutreffen des Merkmals des **ausschließlichen oder überwiegenden örtlichen Interesses**. Kann man angesichts der funktionellen Rückwirkungen, die die Erlassung einer solchen V durch die einbezogene Gd auf die NachbarGd mit den wohnbaulichen Mängeln hat, annehmen, daß das genannte Merkmal erfüllt ist? Die einbezogene Gd gewinnt ja durch ihre Entscheidungsträgerschaft bzgl Erlassung oder Nichterlassung einer BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV geradezu eine Schlüsselrolle bei der Behebung quantitativer oder qualitativer Wohnungsnot in der NachbarGd.

Die allgemeinere Frage, die hinter diesem konkreten Problem steht, bezieht sich auf die Abgrenzung zwischen „echt“ überörtlichen und solchen örtlichen Angelegenheiten, durch die überörtliche Interessen lediglich in bes. Maße berührt werden (Art 119a Abs 8 B-VG), ohne daß sie deshalb ihren örtlichen Charakter verlieren. Der VfGH selbst hat auf diese Unterscheidung im Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung hingewiesen und diese als Beispiel für eine solche örtliche Angelegenheit von besonderer überörtlicher Interessenberührung genannt (VfSlg 5823/1968).

Es scheint jedoch, daß im Falle der Erstreckung nach dem BodBG mehr vorliegt als nur die Einräumung einer Ermächtigung zur Erlassung einer im überörtlichen Interesse liegenden örtlichen V. Während etwa bei der örtlichen Raumordnung Angelegenheiten durch die Gd gestaltet werden, deren überörtliche Wirkung sich zwangsläufig aus der Interdependenz aller raum-

bedeutsamen Maßnahmen ergibt, gewinnt die nach § 2 Abs 3 BodBG einbezogene Gd eine Dispositionsmacht darüber, ob sie mit ihrer Wohnbaupolitik zur Bewältigung der wohnbaulichen Schwierigkeiten in der NachbarGd beitragen will. Diese Entscheidung ist ihrer Natur nach überörtlich, und es ist nicht einzusehen, weshalb die Transformation in die entsprechenden rechtlichen Verfahrensweisen (V als Instrument der Bodenbeschaffung) daran etwas ändern sollte.

Als Fazit bleiben jedenfalls erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit jener Regelung des BodBG, die auch die Kompetenz zur Erlassung der (aktualisierenden) GebietsfestlegungsV durch die einbezogene Gd in den eigenen WB dieser Gd stellt.

### IV. ERMESSEN ODER GEBUNDENHEIT BEI DER ERLASSUNG VON VERORDNUNGEN NACH § 5 BodBG?

Sowohl die Verordnungszuständigkeit der LReg als auch die der Gd wird in § 5 durch das Wort „kann“ umschrieben. Im Anschluß an diese Formulierung wurde im Schrifttum die Frage aufgeworfen, ob daraus auf Ermessenseinräumung zu schließen wäre, oder ob es sich nur um einen Fall der „unechten“ Kann-Bestimmung handelt, die in Wahrheit wie „hat zu . . .“ zu deuten ist.<sup>19)</sup> Hinsichtlich der MängelfeststellungsV der LReg nimmt **Korinek** das Vorliegen einer unechten Kann-Bestimmung und somit Gebundenheit an, da anderenfalls dem G nicht zu entnehmen sei, nach welchen Kriterien eine Ermessensübung „im Sinne des Gesetzes“ vorgenommen werden könnte. Würden diese, den „Sinn des Gesetzes“ als Maßstab für die Ausübung des Ermessens bestimmenden Kriterien fehlen, so wäre die Ermessenseinräumung verfassungswidrig. Die Vorschrift müsse daher verfassungskonform als bindende Regelung interpretiert werden, maW: Wenn in einer Gd die vom G genannten wohnbaulichen Mängel (quantitativer Wohnungsbedarf, qualitativer Wohnungsfehlbestand) bestehen und ein entsprechender Antrag der Gd vorliegt, so hat die LReg die beantragte MängelfeststellungsV zu erlassen.<sup>20)</sup> Anders dagegen deutet **Korinek** die Kann-Bestimmung im Zusammenhang mit der Ermächtigung an die Gd zur Festlegung eines Bodenbeschaffungsgebietes. Diese Ermächtigung sei als Ermessenseinräumung zu interpretieren, deren Schranken dem G sehr wohl zu entnehmen seien.<sup>21)</sup>

<sup>19)</sup> **Korinek**, Bodenbeschaffung, 9, 11.

<sup>20)</sup> **Korinek**, Bodenbeschaffung, 9.

<sup>21)</sup> **Korinek**, Bodenbeschaffung, 11.

Mit dieser Auffassung transponiert **Korinek** das Ermessensproblem, wie es im Zusammenhang mit Einzelakten (Individualakten) der Verwaltung gesehen wird, auf den Bereich der Verordnungserlassung, somit auf generelle Akte. Diesem Ansatz ist prinzipiell zuzustimmen, da es in beiden Fällen um die Antithese von Freiraum und Gebundenheit geht. Was bei Individualakten als erkennbarer „Sinn des Gesetzes“ (Art 130 Abs 2 B-VG) zur Abschränkung der Ermessensübung gefordert ist, tritt bei der Verordnungsermächtigung als Gebot der ausreichenden inhaltlichen Determinierung durch Angabe aller wesentlichen Merkmale der in Aussicht genommenen Regelung in Erscheinung. Beide Male kann der Verwaltungsbehörde ein durch wertende Entscheidung ausfüllungsbedürftiger Freiraum eingeräumt sein, dessen Grenzen das G dadurch anzugeben hat, daß es den „Sinn des Gesetzes“ vorzeichnet. Diese Abgrenzung kann in der Weise erfolgen, daß eine bestimmte Menge von alternativen Wertungsmöglichkeiten vorgegeben wird, innerhalb derer der Beh das Auswahlermessen zusteht. Diese Wertungsalternativen müssen nicht ausdrücklich aufgelistet sein. Es genügt vielmehr, daß sie im Wege der Auslegung erschließbar sind.<sup>22)</sup> Die Basis einer solchen Interpretation ist nicht auf die einzelne Rechtsvorschrift beschränkt, in der die betreffende Ermessensermächtigung vorkommt. Es kommen vielmehr sämtliche Vorschriften in Frage, die mit dem Sitz der ErmessensBest in systematisch-teleologischer Beziehung stehen.

Aus dieser Sicht ist der von **Korinek** vertretene Auffassung, die Verordnungsermächtigung an die LReg sei keine ermessenseinräumende Regelung,<sup>23)</sup> folgendes entgegenzuhalten: In anderen Rechtsgebieten, insb dem **Landesplanungsrecht**, lassen sich durchaus Wertungsmuster finden, die die Entscheidung der LReg, eine MängelfeststellungsV trotz Vorliegens der übrigen Voraussetzungen (Antrag der Gd, Wohnbaumängel) **nicht** zu erlassen, in ausreichender Weise eingrenzen. Es wäre etwa denkbar, daß die Durchführung von Wohnbauprojekten, in deren Dienst die Bodenbeschaffung steht, den in der betreffenden Region rechtsverbindlich festgelegten überregionalen Entwicklungszielen widerspricht. Man kann also die fragliche Verordnungsdelegation durchaus als echte Kann-Bestimmung verstehen, deren abgrenzende Ermessensfaktoren aus dem Zusammenhang mit Wertungsfaktoren zu gewinnen sind, die in anderen Rechtsvorschriften als dem BodBG niedergelegt sind.

Anderes gilt jedoch für die Aufhebung von V: Gem § 5 Abs 2 ist eine MängelfeststellungsV von der LReg aufzuheben, wenn die Voraussetzungen für ihre

<sup>22)</sup> VfGH in VfSlg 6141/1970: „Es besteht kein zwingender Grund zu der Annahme, daß es Art 130 B-VG notwendig macht, in Gesetzen, die zur Ermessensübung ermächtigen, eine ausdrückliche Erklärung über ihren Sinn aufzunehmen; ein Gesetz kann so gestaltet sein, daß es auch ohne eine solche Erklärung über seinen Sinn eindeutig Aufschluß gibt.“

Erlassung wegfallen. Dazu dürfte mangels gesetzlicher Anordnung kein Antrag der betroffenen Gd notwendig sein.<sup>23)</sup> Da die MängelfeststellungsV eine gesetzliche Voraussetzung für BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV der Gd bildet, wären auch diese nach Aufhebung der MängelfeststellungsV außer Kraft zu setzen;<sup>24)</sup> anderenfalls werden sie rechtswidrig. Kommt die LReg ihrer Pflicht zur Aufhebung der MängelfeststellungsV nicht nach, invalidieren die MängelfeststellungsV und die auf diese aufbauenden BodenbeschaffungsgebietsfestlegungsV.

## V. RECHTSSCHUTZ GEGENÜBER VERORDNUNGEN NACH § 5 BodBG

Im Verfahren zur Erlassung solcher V ist eine **Partizipation der davon Betroffenen** nicht vorgesehen. Damit bleibt das BodBG hinter jenem Standard an präventivem Rechtsschutz zurück, den das StadtEG für die Erlassung der analogen V nach § 5 StadtEG (Festlegung eines Assanierungsgebietes durch V der LReg) statuiert: Dort ist vorgesehen, daß die Gd die Unterlagen bzw das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen über die beabsichtigte Erklärung eines Gebietes zum Assanierungsgebiet durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen hat. Innerhalb dieser Auflagefrist können die Eigentümer der in dem in Frage kommenden Gebiet gelegenen Grundstücke sowie die betroffenen Bestandnehmer und Nutzungsberechtigten schriftliche Äußerungen bei der Gd einbringen. Diese Äußerungen sind gemeinsam mit den Unterlagen oder dem Ergebnis der Untersuchungen dem Amt der LReg vorzulegen (§ 5 Abs 6 StadtEG). Das BodBG sieht nichts Derartiges vor, obwohl die Interessenlage der betroffenen Grundstückseigentümer bei der Festlegung eines Bodenbeschaffungsgebietes ähnlich geartet ist wie bei der Bestimmung eines Assanierungsgebietes.<sup>25)</sup>

Als Instrumente des repressiven Rechtsschutzes gegenüber V der LReg oder der Gd gem § 5 BodBG kommen die **verfassungsgerichtliche Normenkontrolle** im Anschluß an ein durch B abgeschlossenes Verwaltungsverfahren sowie die Normenkontrolle durch den VfGH über Individualantrag hin in Betracht. Hat der Adressat eines bodenbeschaffungsrechtlichen B (etwa eines Enteignungsverfahrens-EinleitungsB) Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit einer der V, auf denen dieser B beruht, so kann er gegen den B Beschwerde beim VfGH mit der Behauptung führen, durch den B wegen Anwendung einer ge-

<sup>23)</sup> **Korinek**, Bodenbeschaffung, 11.

<sup>24)</sup> **Korinek**, Bodenbeschaffung, 14.

<sup>25)</sup> In diesem Sinne die Kritik bei **Aicher**, BodBG, 25, 52 f.

setzwidrigen V in seinen Rechten verletzt zu sein (Art 144 Abs 1 B-VG). Damit gewinnt er die Möglichkeit, ein Normenkontrollverfahren gegen die Verordnung(en) in Gong zu setzen.

Dem zuletzt beschriebenen Verfahren vorzuziehen wäre ein **Individualantrag auf verfassungsgerichtliche Normenkontrolle nach Art 139 Abs 1 B-VG**. Dieses Verfahren bietet den Vorteil eines schon in einem früheren Stadium einsetzenden Rechtsschutzes, bei dem die Partei der Notwendigkeit enthoben ist, gegen sie gerichtete Zwangsmaßnahmen nach dem BodBG abwarten zu müssen. Allerdings ist die Zulässigkeit eines solchen Individualantrages im Falle der Verordnungen gem § 5 BodBG problematisch. Die verfassungsgerichtliche Beurteilungsgrundlage liegt in Art 139 Abs 1 B-VG, wo es (ua) heißt, daß der VfGH über die Gesetzwidrigkeit von V auf Antrag einer Person erkennt, die unmittelbar durch diese Gesetzwidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, sofern die V ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines B für diese Person wirksam geworden ist.<sup>26)</sup>

Was die Mangelfeststellungsv der LReg betrifft, so ist die Direktanfechtbarkeit dieser V durch die davon potentiell Betroffenen auszuschließen. Bei dieser V fehlt die unmittelbare Wirksamkeit, da zu ihrer Aktualisierung das Hinzukommen einer weiteren V — der Bodenbeschaffungsgelobisfestlegungsv der Gd — erforderlich ist. Diese zuletzt genannte V entfaltet rechtliche Wirksamkeit ohne Dazwischentreten eines gerichtlichen Urteils oder eines verwaltungsbehördlichen B, da die Unterwerfung unter das Kaufeintrittsrecht der Gemeinden ex lege ausgelöst wird. Eine Direktanfechtbarkeit zugunsten der Grundstückseigentümer im Bodenbeschaffungsgelobis ist somit naheliegend. Die endgültige Entscheidung dieser Frage hängt von einer Bewertung ab: Gegenüber der Ausübung des Eintrittsrechts besteht die Möglichkeit des Rechtsschutzes auf dem Umweg über ein (gerichtliches oder verwaltungsbehördliches) Verfahren. Je nachdem, wie man die Zumutbarkeit eines solchen Umweges für den davon betroffenen Eintrittsgegner (Grundstückseigentümer) bewertet, gelangt man zu einer Anerkennung oder Verneinung der Individualbeschwerdezulässigkeit.<sup>27)</sup>

26) Zum Individualantrag vgl. Adamovich - Funk, Österreichisches Verfassungsrecht<sup>2</sup> (1985) 332 f., 343 f.; Waller - Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechts<sup>2</sup> (1985) 332 f.; Klecatsky - Ohlinger, Die Gerichtsbarkeit des öffentlichen Rechts (1981) 90, 100 ff.; alle mwN.

27) Fröhler - Oberndorfer, Rechtsschutz, 34 ff.; und Korinek, Bodenbeschaffung, 14 f. bezahen die direkte Anfechtbarkeit dieser Verordnungen der Gemeinden.

## VI. FESTSTELLUNG DER AUSGENOMMENHEIT NACH § 2 Abs 4 BodBG

Aus den Absätzen 1 und 2 des § 2 ergeben sich vier Gruppen von Grundstücken, die vom Anwendungsbereich des BodBG ausgenommen sind. Die Ausnehmung der in § 2 Abs 2 lit b genannten Grundstücke (es sind dies — vereinfachend gesagt — solche, die diplomatischen Zwecken von ausländischen Völkerrechtssubjekten dienen) hat insoweit nur deklaratorischen Charakter, als sie sich bereits aus innerstaatlich transformierten Bestimmungen des Völkerrechts (allgemein anerkannten Regeln des Völkerrechts — Art 9 B-VG — oder völkerrechtlichen Verträgen) ableiten läßt.

Für sämtliche Gruppen gilt, daß die BezVBeh über das Vorliegen der Ausgenommenheitsvoraussetzungen auf Antrag zu entscheiden hat (§ 2 Abs 4). Zu diesem Feststellungsverfahren ist zu bemerken:<sup>28)</sup> Entgegen dem Wortlaut des G („Über das Vorliegen der Voraussetzungen . . . hat die BezVBeh auf Antrag zu entscheiden“) darf der Spruch eines solchen B nicht dahingehend lauten, daß eine der genannten Voraussetzungen vorliegt (etwa: „Das fragliche Grundstück steht im Eigentum des Staates XY und dient dessen diplomatischen Zwecken“), sondern nur darauf, daß das fragliche Grundstück vom Anwendungsbereich des BodBG ausgenommen/nicht ausgenommen ist. Anderenfalls würde die BezVBeh in unzulässiger Weise eine spruchmäßige Entscheidung über eine Frage herbeiführen, die sie nur als Vorfrage beurteilen darf (§ 38 AVG). Über die **antragsberechtigten Personen** sagt das G nichts aus; die Frage ist daher nach § 8 AVG zu beurteilen (Partei ist, wer vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses an einem Verfahren teilnimmt). Die Antragsberechtigung der **Eigentümer** der betroffenen Grundstücke kann jedenfalls außer Streit gestellt werden; ob darüber hinaus auch noch andere Berechtigte (dinglich Berechtigte, Bestandnehmer, sonstige Nutzungsberechtigte) ein Antragsrecht haben, ist fraglich. Auch hier hängt die Antwort — ähnlich wie bei der im vorigen Punkt behandelten Frage der Anfechtbarkeit von V nach § 5 durch Individualantrag — von einer Bewertung der Interessenlage und des Rechtsschutzbedürfnisses dieser Personenkreise ab.

Wenn in den maßgebenden Verhältnissen nach Rechtskraft eines B gem § 2 Abs 4 eine entscheidungswesentliche Änderung eintritt (etwa: das Grundstück dient nun nicht mehr jenen Zwecken, die seine Ausgenommenheit begründet haben), so steht die Rechtskraft des ursprünglichen B der Erlassung eines im Spruch anderslautenden B nicht entgegen.<sup>28)</sup>

28) Näheres darüber bei Funk, Assanierung, ZfV 1977, 10 ff.

Das Verfahren nach § 2 Abs 4 hat die Funktion, Zweifels- und Streitfälle — uU auch vorbeugend — zur Klärung zu bringen. Das Vorhandensein eines solchen FeststellungsB ist jedoch **nicht** Voraussetzung dafür, daß ein Grundstück, auf welches die in § 2 Abs 1 und 2 umschriebenen Ausgenommenheitsvoraussetzungen zutreffen, von der Anwendung des G zu verschonen ist.

## VII. EINTRITTSRECHT

Von der kompetenzrechtlichen Problematik des Eintrittsrechts war bereits in Punkt I. die Rede. Nunmehr ist diese Eigentumsbeschränkung im Lichte der **Grundrechtsordnung** zu beurteilen. In dieser Hinsicht erweist sich das Rechtsinstitut des Eintrittsrechts in mehrfacher Weise als problematisch. Das BodBG enthält keinerlei Kautelen zur Sicherung der Realisierung jenes Verwendungszweckes, der die Grundlage für den Kaufeintritt der Gd gebildet hat.<sup>29)</sup> Es gibt keine rechtlich institutionalisierte Abhilfe dagegen, daß die Gd ein Grundstück, das sie unter Hinweis auf ihren Bedarf für Wohnbau- oder andere öffentliche kommunale Zwecke erworben hat, auch tatsächlich dieser Verwendung zuführt. Man könnte die Auffassung vertreten, daß hier eine Lücke vorliegt, die durch Analogie zu den Best des BodBG über die Rücküberweisung (§ 25) auszufüllen ist. Einer solchen Analogisierung ist allerdings entgegenzuhalten, daß das Fehlen einer Vorschrift über die Sicherung des Eintrittszweckes eher nicht als planwidrige Unvollständigkeit zu deuten ist. Die vorhandene Best über die Sicherung des Enteignungszweckes deutet in signifikanter Weise darauf hin, daß nur diese Zwecksicherung im Programm des Gesetzgebers gelegen war. In dieser Hinsicht erweist sich das Eintrittsrecht in seiner Gesamtheit als grundrechtswidrig (Gleichheit, Eigentum).<sup>30)</sup>

Aber auch im Lichte des Grundrechts auf **Freiheit des Liegenschaftserwerbs** (Art 6 StGG 1867 über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger) sind Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit des Eintrittsrechts vorzubringen. Wenn man die strenge Auffassung vertritt, daß dieses Grundrecht mangels Gesetzesvorbehalts keiner materiellen Beschränkung durch den Gesetzgeber zugänglich ist,<sup>31)</sup> und wenn man weiters den Schutzbereich des Grundrechts nicht is der versteinerten Betrachtungsweise auf gesellschaftlich-klassenbe-



<sup>29)</sup> Vgl demgegenüber § 30 StadtIEG, wo ein Anspruch auf Rückübertragung für den Fall der Zweckverfehlung normiert ist.

<sup>30)</sup> So auch Aicher, BodBG, 49 f.; Korinek, Bodenbeschaffung, 40.

<sup>31)</sup> Korinek, Bodenbeschaffung, 31: „Die herrschende Lehre und Judikatur, die das Grundrecht der Liegenschaftsverkehrsfreiheit als unter Gesetzesvorbehalt stehend ansieht, ist im dogmatisch unhaltbar.“

zogene Verkehrsbeschränkungen einschränkt,<sup>32)</sup> so steht die Verfassungswidrigkeit des Instituts des Eintrittsrechts mit Bezug auf das Grundrecht der Freiheit des Liegenschaftserwerbs außerhalb jeden Zweifels. Aber selbst wenn man davon ausgeht, daß Art 6 StGG 1867 über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger unter impliziertem Gesetzesvorbehalt steht, gelangt man zum Ergebnis der Verfassungswidrigkeit. In diesem Falle wird der dem Gesetzgeber zur Verfügung stehende Gestaltungsraum vergrößert. Er darf dann materielle Beschränkungen dieses Grundrechts bis zur Erreichung der sog „**Wesensgehaltssperre**“ vorsehen. Das bedeutet, daß erst solche materielle Grundrechtsbeschränkungen grundrechtswidrig sind, durch die das Grundrecht in seinem Kernbestand (Wesen) zur Aufhebung gebracht wird. Über den Kernbestand (Wesen) des Grundrechts auf Freiheit des Liegenschaftserwerbs hat der VfGH in VfSlg 5150/1965 ausgesprochen, daß der Wesensgehalt dieses Grundrechts jedenfalls dann verletzt wäre, wenn ein G die Beh ermächtigte, bei einer Veräußerung den Erwerber zu bestimmen. Das Privileg des Eintrittsrechts versetzt die Gd in die Lage, bei ihrer Entscheidung über den Kaufeintritt zu bestimmen, ob sie oder der im Vertrag vorgesehene Erwerber zum Zuge kommt. Damit ist das Eintrittsrecht seiner Funktion nach nichts anderes als eine Ermächtigung an die Gd (die hier freilich nicht hoheitlich agiert), eine Wahl zwischen zwei möglichen Erwerbern, von denen sie selbst einer ist, zu treffen. Sie hat damit die Möglichkeit der Bestimmung des Erwerbers is der vom VfGH in dem genannten Erk gebrauchten Formel.

Man könnte nun einwenden, daß der Schutzbereich der Grundrechte im allgemeinen, und der des Grundrechts nach Art 6 StGG 1867 im besonderen, nur auf **hoheitliches** Verwaltungshandeln zu beziehen sei. Eine „Drittwirkung“ sei unserer Grundrechtsordnung unbekannt. Da jedoch — was noch zu behandeln sein wird — die Ausübung des Eintrittsrechts ein Akt der Privatwirtschaftsverwaltung der Gd sei, käme die Schutzwirkung des Art 6 StGG 1867 gar nicht zum Tragen und alle Überlegungen über Wesensgehaltsverletzung liefen demnach ins Leere. Eine solche Argumentation übersieht allerdings die

<sup>32)</sup> So die überwiegende Jud des VfGH, zB (für viele) VfSlg 7468/1974: „Das durch Art 6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, wie sie in den Grundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden dagegen durch Art 6 StGG nicht ausgeschlossen.“ Vgl aber die Aufweichungen dieses rigoros limitativen Standpunktes nach folgenden Richtungen hin: Art 6 StGG 1867 hindert auch die Schaffung einer privilegierten Klasse von Landwirten, denen gegenüber anderen Personen das vorzugsweise Recht eingeräumt ist, Liegenschaften zu erwerben (VfSlg 6157/1970) und: Das Grundrecht der Freiheit des Liegenschaftserwerbs wäre verletzt, wenn ein G die Beh ermächtigte, bei einer Veräußerung den Erwerber zu bestimmen (VfSlg 5150/1965).

**Bindungswirkung der Grundrechte gegenüber dem Gesetzgeber.** Auch der einfache Gesetzgeber darf keine Regel schaffen, die es einer Beh ermöglicht, bei einer Grundstücksveräußerung den Erwärber zu bestimmen; und der Gesetzgeber kann sich aus dieser Einschränkung der Gestaltungsfreiheit nicht dadurch befreien, daß er einen solchen Akt der Beh als Maßnahme der Privatwirtschaftsverwaltung konstruiert. Tut er das, so schafft er damit eine privilegierende Umgehungsregelung, die aus der Verbindung von Gleichheitssatz und Liegenschaftserwerbsfreiheit verfassungswidrig wird.

Nun zum bereits mehrfach angeschnittenen Problem der **Qualifikation der Eintrittserklärung als Maßnahme der Hoheits- oder der Privatwirtschaftsverwaltung.** Die Antwort auf diese Frage ist von Bedeutung vor allem für Haftung, Grundrechtsbindung und vertragliche Disponierbarkeit. Daran, daß die Erklärung des Kaufeintritts (§ 26 Abs 1) kein Bescheid sein darf, kann wohl kein Zweifel bestehen. Hier geht es um die Frage, ob diese Erklärung als Organverhalten „in Vollziehung der Gesetze“ iS von Art 23 B-VG zu bewerten ist. Bejaht man diese Frage, so hat dies die Anwendbarkeit des besonderen Schadenersatzrechts der **Amts- und Organhaftung** sowie die **direkte Grundrechtsbindung** des Handelns der Gd (wichtig vor allem im Hinblick auf das Gleichheitsgebot) zur Folge. Auch die Frage der **vertraglichen Disponierbarkeit** ist bei Bejahung des hoheitlichen Charakters eher zu verneinen: In diesem Falle wäre es äußerst fraglich, ob sich die Gd zB vertraglich zur Nichtausübung des Eintrittsrechts verpflichten kann.

Die vom BodBG gewählte Diktion („Eintritt anstelle des Käufers“, „Eintritt in den Vertrag“, „Zustandekommen des Vertrages mit der Gemeinde“)<sup>33)</sup> spricht jedoch eher für die Konstruktion des **Handelns im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung.**

## VIII. ENTEIGNUNG

Auch hier ist zunächst die **grundrechtliche Problematik** aufzurollen. Der VfGH hat in langjähriger Rechtsprechung (ua) folgende Kriterien für die Zulässigkeit von Enteignungen herausgearbeitet:

- Vorliegen eines konkreten Bedarfes, dessen Deckung im öffentlichen Interesse gelegen ist;

<sup>33)</sup> Formulierungen nach den §§ 6 und 26 in substantivierender Wiedergabe der dort verwendeten Zeitwörter.

- Eignung des zu enteignenden Objekts zur unmittelbaren Deckung dieses Bedarfs; und
- Unmöglichkeit anderweitiger Bedarfsdeckung.<sup>34)</sup>

Unter dem Gesichtspunkt dieser Anforderungen erweist sich vor allem jene Regelung des BodBG als problematisch, die vorsieht, daß der Enteignungsgegner dem Enteignungsantrag (ua) mit der Begründung widersprechen kann, daß der Enteignungswerber **im gleichen Bodenbeschaffungsgebiet** über ein anderes für das Bauvorhaben geeignetes Grundstück verfügt (§ 10 Abs 1). Diese Einschränkung auf das gleiche Bodenbeschaffungsgebiet kann zur Folge haben, daß die Enteignung erfolgt, obwohl der Enteignungswerber (Gebietskörperschaft oder gemeinnütziges Wohnungsunternehmen) über ein bebauungsfähiges Grundstück in der gleichen Gd verfügt (das Bodenbeschaffungsgebiet kann ja kleiner sein als das Gemeindegebiet!). In diesem Fall ist das Merkmal der Unmöglichkeit anderweitiger Bedarfsdeckung nicht erfüllt. In dieser Hinsicht sind die Enteignungsregeln des BodBG höchst fragwürdig.<sup>35)</sup> Die Vorschrift des § 10 Abs 1, derzufolge Gebietskörperschaften, die Eigentümer des zu enteignenden Grundstücks sind, ihren Widerspruch gegen den Enteignungsantrag auf die Begründung stützen können, daß das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt werde, erscheint im Hinblick auf die Ausgenommenheitsregel des § 2 Abs 1 lit a überflüssig. Eine gleichheitssatzwidrige Privilegierung dürfte aber darin nicht gelegen sein.<sup>36)</sup>

Die von **Ermacora** behauptete **Verletzung der Wesensgehaltsgarantie des Eigentumsrechts**<sup>37)</sup> durch die Enteignungsbestimmungen des BodBG ist von **Aicher** in überzeugender Weise mit der Begründung widerlegt worden, daß das Eigentum als Rechtsinstitut nicht einmal sektoral angetastet wird.<sup>38)</sup> Die grundrechtlichen Bedenken bleiben somit auf jene beschränkt, die zu Anfang dieses Punktes dargelegt wurden.

Das **Enteignungsverfahren** gliedert sich in mehrere Phasen. Verfahrensrechtlich interessant ist vor allem das **Einleitungsverfahren** mit dem daran anschließenden **Widerspruchsverfahren**. Das Einleitungsverfahren wird durch B (EinleitungsB) abgeschlossen. Gegen diesen B ist eine gesonderte Berufung nicht zulässig (§ 9 Abs 3). Daraus ist jedoch nicht abzuleiten, daß der Ein-

<sup>34)</sup> VfSlg 3666/1959 uva.

<sup>35)</sup> Vgl auch Aicher, BodBG, 48; Korinek, Bodenbeschaffung, 35.

<sup>36)</sup> aM: Korinek, Bodenbeschaffung, 34 f.

<sup>37)</sup> Ermacora, Verfassungsfragen, WiPolBl 1971, 357 ff (361).

<sup>38)</sup> Aicher, BodBG, 42.



leitungsB — ähnlich wie eine verfahrensleitende Anordnung — erst gemeinsam mit dem EndB (hier: dem EnteignungsB) durch Berufung angefochten werden könnte; gegen den EinleitungsB steht vielmehr — abgesehen vom Widerspruch, der ja nur einen Teil des Rechtsschutz- und Kontrollbedürfnisses abdeckt<sup>37)</sup> — der Weg der Beschwerde bei VwGH und VfGH offen.

## IX. ENTSCHÄDIGUNGSFRAGEN

Entschädigung gebührt im Falle der Enteignung; bei Kaufeintritt gebührt — bei nicht angemessenem Kaufpreis — die behördlich festgelegte Gegenleistung sowie der Schätzwert für die ausgleichbaren, jedoch nicht übernommenen Nebenbedingungen zum Kaufvertrag (§ 6 Abs 1). Für die Bemessung der Enteignungsentchädigung sowie der beim Kaufeintritt allenfalls zu leistenden Ablösebeträge gelten jeweils gleiche Grundsätze (§ 20 Abs 1).

Dadurch, daß das BodBG bzgl der Entschädigung auf die Regeln des EisbEG verweist (§ 20 Abs 1), zugleich aber auch materielle Entschädigungsbest enthält, die von denen des EisbEG abweichen, ergibt sich im Entschädigungssystem eine Art Gemengelage, bestehend aus den Sonderbest des BodBG und den subsidiär eingreifenden Regelungen des EisbEG. Aicher hat dieses Mischsystem in seinen Einzelheiten dargestellt.<sup>40)</sup> Ihm folgend seien die markantesten Teile daraus hervorgehoben:

Während der für die Bestimmung der Höhe der Entschädigung maßgebende Zeitpunkt vom EisbEG nicht festgelegt wird (Lehre und Jud knüpfen an den Zeitpunkt der Erlassung des EnteignungsB an),<sup>41)</sup> sieht das BodBG diesbzgl eine zeitliche Staffelung vor: Maßgebend ist der Zeitpunkt, der ein Jahr vor Erlassung der MängelfeststellungsV der LReg liegt; wenn jedoch die BodenbeschränkungsgebietsfestlegungsV der Gd später als vier Jahre nach der Erlassung der MängelfeststellungsV der LReg ergeht, so ist der Zeitpunkt maßgebend, der fünf Jahre vor der Erlassung der letztgenannten V der Gd liegt (§ 20 Abs 2).

Maßgebend ist der Wert, den das Grundstück zu dem genannten Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach seinen Eigenschaften, seiner sonstigen Beschaffenheit und seiner Lage hatte. Das bedeutet, daß der Wert des besonderen Interesses keine Berücksichtigung findet (darin liegt eine — für

<sup>37)</sup> Vgl den Katalog der zugelassenen Widerspruchsründe in § 10 Abs 1.

<sup>40)</sup> Aicher, BodBG, 54 ff.

<sup>41)</sup> Nachweise bei Aicher, BodBG, 47.

den zu Entschädigenden uU ungünstigere — Abweichung gegenüber dem, was sich bei Anwendung des EisbEG ergäbe).

Ein anderer, wesentlicher Unterschied gegenüber den Entschädigungsgrundsätzen des EisbEG betrifft die **Bestandnehmer und sonstigen Nutzungsberechtigten**. Sie hätten nach dem EisbEG keinen direkten Entschädigungsanspruch gegen den Enteigner (ein solcher kommt nach dem EisbEG nur dem Eigentümer und bestimmten Realberechtigten, wie Realservitutberechtigten und Realgewerbeberechtigten, zu) und müßten sich mit ihren Ansprüchen an den Enteigneten halten. Das BodBG dagegen sieht direkte Entschädigungsansprüche dieser Gruppe von Berechtigten gegen den Enteigner vor (§ 18 Abs 2—7).

## X. DIE GUTACHTERKOMMISSION

Die organisatorische Grundlage dieses Beirates ist in § 19 BodBG enthalten. Diese Best ist als **Grundsatzbestimmung** (Art 12 B-VG) erlassen worden. Seither hat sich die verfassungsrechtliche Kompetenzrechtslage geändert: Mit dem Inkrafttreten der B-VGNov 1974 (BGBl 444) am 1. 1. 1975 ist die vordem in Art 12 Abs 1 Z 1 B-VG enthalten gewesene Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Bundes zur Regelung der „Organisation der Verwaltung in den Ländern“ ersatzlos weggefallen. Für die Gutachterkommission nach dem BodBG bedeutet das, daß die Länder seit dem 1. 1. 1975 die ausschließliche Organisationskompetenz in ihrem selbständigen Gesetzgebungs- und Vollziehungsbereich (Art 15 Abs 1 B-VG) besitzen. Bisher haben vier Länder von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht.<sup>42)</sup> Ausführungsgesetzliche Regelungen vor dem 1. 1. 1975 hat es nicht gegeben.

Diese Situation wirft eine Reihe von Problemen auf. Es gilt — mutatis mutandis — das, was im Kommentarteil zum StadtEG über die dort ebenfalls vorgesehene Gutachterkommission (§ 22 StadtEG) gesagt wurde.<sup>43)</sup> Die Ergeb-

<sup>42)</sup> Sbg: G 26 2/1975 über die Gutachterkommission nach dem BodBG, LGBISbg 1975/50.

ÖÖ: G 30 6/1978 über die Gutachterkommission nach dem StadtEG und nach dem BodBG, LGBIOÖ 1978/47.

Tir: G 13 3/1980 über die Gutachterkommission in Angelegenheiten der Stadterneuerung und der Bodenbeschaffung, LGBITir 1980/25.

Wien: G 25 4/1977 über die Einrichtung und Regelung des Aufgabenbereiches von Gutachterkommissionen in Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsangelegenheiten, LGBIW 1977/22.

(Stand: 1. 1. 1987).

<sup>43)</sup> In dieser Stg unter Ö-32-0-01.



nisse seien zusammenfassend wiederholt: Die Gutachterkommissionen sind **Beiräte**; ihre Tätigkeit ist nicht „Vollziehung“ im juristischen Sinne; das **Überleitungsschicksal** des § 19 BodBG ist fraglich; naheliegend und vertretbar ist die Auffassung, daß eine Überleitung stattgefunden hat, und daß die ehemals überdeterminierte GrundsatzBest nunmehr — bis zu ihrer Ablösung durch landesgesetzliche Best, wie sie bisher die genannten Länder erlassen haben — als direkt anwendbares LG gilt; <sup>44)</sup> vertretbar wäre auch die Alternativauffassung, derzufolge § 19 BodBG nicht übergeleitet wurde und als unanwendbarer Torso „übrig geblieben“ ist. Die Frage, wem die **Funktionsbetreuungskompetenz** zusteht, ist ebenfalls unklar. Vertretbar erscheint die Annahme einer Art von Teilung, bei der die Substanz dieser Kompetenz den Ländern zukommt, aber eine bundesgesetzliche Regelung nicht ausgeschlossen ist, solange diese nur als bedingter Verweis auf eine entsprechende Betreuung durch die Länder deutbar bleibt. <sup>45)</sup> Die Länder können umgekehrt von ihrer Funktionsbetreuungskompetenz in der Form Gebrauch machen, daß sie auf die bedingten Verweise in der bundesgesetzlichen Bestimmung zurückverweisen. Bei dieser — nur scheinbar komplizierten Lesart — könnte zB die in § 26 Abs 3 BodBG enthaltene Funktionsregelung (B der BezVBeh nach Einholung eines Gutachtens der Gutachterkommission) erhalten bleiben und auch als Muster für zukünftige bundesgesetzliche Regelungen ähnlicher Art dienen; sie wäre lediglich als eine **bedingte Aufgabenzuweisung** zu deuten, deren Anwendbarkeit davon abhängt, daß eine entsprechende landesgesetzliche Vorschrift (und sei es auch nur in Form eines Rückverweises) besteht. Die genannten LG über die Gutachterkommissionen <sup>42)</sup> bedienen sich dieser Technik, indem sie die Gutachterkommissionen zu im BodBG vorgesehenen Aufgaben berufen (jeweils § 1).

## XI. BODENBESCHAFFUNG UND GRUNDVERKEHR

Das Grundverkehrsrecht sieht eine verwaltungsbehördliche Genehmigungspflicht für bestimmte rechtsgeschäftliche Verfügungen über Liegenschaften unter Lebenden vor. Die Genehmigung ist Gültigkeitsvoraussetzung für das

<sup>44)</sup> Diese Möglichkeit faßt auch Aicher, BodBG, 62 FN 106 ins Auge. Vgl Funk, Assanierung, ZfV 1977, 10 ff. So auch Kohler-Sefelin 325; und Geuder, Assanierungsrecht 229; diese Auffassung liegt offenbar auch dem OJ und dem Tir LG über die Gutachterkommissionen (FN 42) zugrunde: § 8 Abs 2 des OO LG setzt „die als landesgesetzliche Vorschriften geltenden Bestimmungen“ des § 27 StadtEG und des § 19 BodBG ausdrücklich außer Kraft; § 9 Abs 2 des Tir LG hebt diese beiden Vorschriften auf, „soweit sie als landesgesetzliche Vorschriften in Geltung stehen“.

<sup>45)</sup> Näheres darüber bei Funk, Assanierung, ZfV 1977, 10 ff.

betreffende Rechtsgeschäft. Das — von den Ländern im selbständigen Gesetzgebungs- und Vollziehungsbereich geregelte — Grundverkehrsrecht <sup>46)</sup> steht im Dienste zweier Hauptgruppen von Zielsetzungen: Erhaltung einer wirtschaftlich leistungsfähigen Landwirtschaft (**landwirtschaftliches Grundverkehrsrecht**) und Verhinderung von bevölkerungspolitisch unerwünschtem Liegenschaftserwerb durch Ausländer (**Ausländergrundverkehrsrecht**). Letzteres kann hier außer Betracht bleiben, da die Erwerber von Bodenbeschaffungsgrundstücken immer nur inländische juristische Personen (Gemeinden im Falle des Kaufeintritts; Gebietskörperschaften oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Falle der Enteignung) sein können.

Eine Kollision zwischen Bodenbeschaffung und landwirtschaftlichem Grundverkehrsrecht ist bzgl der **Enteignung nach dem BodBG** in jenen Ländern ausgeschlossen, in denen die Genehmigungspflicht an den Tatbestand „**Rechtsgeschäft unter Lebenden**“ anknüpft (Bgl, Krnt, NÖ, OO, Sbg, Stmk) oder in denen der Eigentumserwerb durch Enteignung ausgenommen ist (Tir). Beim **Kaufeintritt** ist fraglich, ob es sich um ein „Rechtsgeschäft unter Lebenden“ iS des Grundverkehrsrechts handelt. Die Frage wird jedoch angesichts des Umstandes, daß die Eintrittserklärung vorhin (s Punkt VII) als Organverhalten im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung gedeutet wurde, zu bejahen sein. Somit ergibt sich ein potentiell Kollisionsverhältnis hinsichtlich der Enteignung für VlbG sowie hinsichtlich des Kaufeintritts für sämtliche Bundesländer außer W (hier existieren lediglich Beschränkungen hinsichtlich des Ausländergrundverkehrs).

Die Lösung des Problems ist in der Alternative: **Kumulation** (also grundverkehrsbehördliche Genehmigung bei Grundstücken, die den grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen unterworfen sind, als zusätzliches Erfordernis zum Kaufeintritt bzw — für VlbG — für die Enteignung) oder **Unverträglichkeit der beiden Hoheitsfunktionen**. Mit Recht hat Korinek im Zusammenhang

<sup>46)</sup> Rechtsquellen des Grundverkehrsrechts (Stand v 1. 1. 1987).

**Bgl:** LandesgrundverkehrsG, LGBIBgl 1955/11, 1958/3, 1962/16, 1966/16, 1970/10, 1975/23, 1975/38, 1976/19, 1976/27, 1982/9, 1986/3, 1986/8.

**Krnt:** GrundverkehrsG, LGBIKrnt 19/4/0, 1976/83, 1983/57. AusländergrunderwerbsG LGBIKrnt 1974/1, 1976/84, 1983/58, 1985/53.

**NÖ:** GrundverkehrsG 1973, LGBINÖ 1973/165 (6800-0), 1976/86 (6800-1), 1979/34 (6800-2), 1983/120 (6800-3).

**OO:** GrundverkehrsG 1975, LGBIOO 1975/53. AusländergrunderwerbsG LGBIOO 1966/30.

**Sbg:** GrundverkehrsG 1986, LGBISbg 1986/73.

**Stmk:** GrundverkehrsG 1983, LGBIStmk 1983/72.

**Tir:** GrundverkehrsG 1983, LGBITir 1983/69.

**VlbG:** GrundverkehrsG, LGBIVlbG 1977/18.

**Wien:** AusländergrunderwerbsG, LGBIW 1967/33.

mit dieser Fragestellung darauf hingewiesen, daß die Unterwerfung einer Hoheitsfunktion unter eine Hoheitsfunktion in einem anderen Kompetenzbereich eine im Hinblick auf die Parität der Hoheitsfunktionen in verschiedenen Kompetenzbereichen äußerst problematische Konstruktion darstellen würde.<sup>47)</sup>

Für den **Kaufeintritt** ergibt sich ein Ausweg aus dem Dilemma auf Grund folgender Überlegung: Der mit der Eintrittserklärung zustande gekommene Vertrag bzw der diesen Vertrag ersetzende B bildet nur einen Titel für den Eigentumserwerb. Damit ist durchaus vereinbar, wenn als zusätzliche Voraussetzung eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung in jenen Fällen gefordert wird, in denen das betreffende Grundstück zugleich auch den Beschränkungen des landwirtschaftlichen Grundverkehrsrechts unterworfen ist. In diesem Falle ist die Annahme der Kumulation unproblematisch, da beide Erfordernisse gleichwertig nebeneinandertreten und somit von einer Unterwerfung einer Hoheitsfunktion unter eine andere keine Rede sein kann. Anders ausgedrückt: **Beim bodenbeschaffungsrechtlichen Kaufeintritt ist ein allenfalls hinzutretende grundverkehrsbehördliche Genehmigung durchaus denkbar.**

Anders verhält es sich mit der **Enteignung**. Nach geltender Grundverkehrsrechtslage stellt sich dieses Problem lediglich für VlbG, wo jede Art des Eigentumserwerbs unter Genehmigungspflicht steht. Hier kommt es im Falle doppelten Rechtsregimes zu einer echten Kollision, da bei der Enteignung das Intabulationsprinzip nicht gilt, sodaß der rechtskräftige EnteignungsB nicht nur Eintragungstitel ist, sondern — iVm der Erfüllung der in § 22 Abs 1 BodBG normierten Pflichten — das Eigentumsrecht ohne grundbücherliche Eintragung vermittelt.<sup>48)</sup> Hierin liegt ein echter Normenwiderspruch, da andererseits der Eigentumserwerb ohne grundverkehrsbehördliche Genehmigung als nicht zustande gekommen gilt.

Auf eine Problemlösung mit beigeschlossener Begründung muß hier verzichtet werden, da die dazu erforderlichen Überlegungen allzu weitwendig sind. Lediglich die Alternative sei genannt: Verfassungswidrigkeit der grundverkehrsrechtlichen Vorschrift, weil sie die konfliktvermeidende Ausnahme vermissen läßt; oder Annahme einer stillschweigenden AusnahmeBest zugunsten von Enteignungen. Letztere Variante wird als verfassungskonforme Lösung vorzuziehen sein. **Das bedeutet, daß auch in VlbG für Enteignungen nach dem BodBG eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.**

(Funk - Merli)

<sup>47)</sup> Korinek, Bodenbeschaffung, 12 f.

<sup>48)</sup> Vgl Klang in Klang<sup>2</sup> II 431.

## Verordnung der Landesregierung vom 13. Juli 1976, mit der die Grenzwerte des zulässigen Baulärmes festgesetzt werden (Baulärmverordnung), LGBl 1976/44

Auf Grund des § 38 Abs. 4 der Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr. 42/1974, wird verordnet:

### § 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Baulärm ist jedes störende Geräusch, das durch Bauarbeiten auf Baustellen verursacht wird.
- (2) Bauarbeiten sind Arbeitsvorgänge im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben nach dem 7. Abschnitt der Tiroler Bauordnung, einschließlich der Einrichtung und der Räumung von Baustellen.
- (3) Tagesstunden sind die Stunden zwischen 7 Uhr und 20 Uhr, Nachtstunden die übrigen Stunden.

### § 2 Grenzwerte

Die Grenzwerte für den zulässigen Baulärm werden durch die Festsetzung des höchstzulässigen Gesamtschallpegels auf Baustellen sowie durch die Festsetzung des Schallpegels, der von bestimmten Arten von Baumaschinen bei ihrer Verwendung auf Baustellen nicht überschritten werden darf, bestimmt.

### § 3 Grenzwerte für den Gesamtschallpegel

- (1) Die Höchstgrenze des Schallpegels aller durch Bauarbeiten auf einer Baustelle gleichzeitig verursachten Geräusche (Gesamtschallpegel) darf, sofern keine Bewilligung nach § 5 erteilt wurde,
  - a) in Kurbezirken (§ 16 des Tiroler Heilvorkommen- und Kurortgesetzes, LGBl. Nr. 55/1961) während der Tagesstunden 45 dB (A), während der Nachtstunden 35 dB (A),
  - b) in Fremdenverkehrsgebieten (§ 14 Abs. 2 lit. b des Tiroler Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 10/1972) und in Wohngebieten (§ 12 des Tiroler Raumordnungsgesetzes) während der Tagesstunden 50 dB (A), während der Nachtstunden 40 dB (A),
  - c) in Kerngebieten (§ 14 Abs. 2 lit. a des Tiroler Raumordnungsgesetzes) und in landwirtschaftlichen Mischgebieten (§ 14 Abs. 2 lit. c des Tiroler Raum-