

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 ^{SCHE}

Verlags- und Universitätsbuchhandlung
Wien 1989

EINFÜHRUNG ZUM STADTERNEUERUNGSGESETZ (StadtEG)

I. UBER DIE RECHTSPOLITISCHEN HINTERGRÜNDE DIESES GESETZES ¹⁾

Voraussetzungen und zugleich auch „Zielscheibe“ des StadtEG sind zwei verschiedene, meist jedoch gemeinsam auftretende und einander gegenseitig bedingende Typen von Mängeln an Wohnqualität im urbanen Lebensraum: einerseits die große Anzahl von „Substandardwohnungen“, ds Wohnungen mit defizitärer Primärausstattung in den sanitären Einrichtungen (Wasseranschluß und WC außerhalb des Wohnverbandes); zum anderen sind es städtebauliche Mißstände, wie sie an absterbenden, zur Slumbildung tendierenden Stadtteilen beobachtet werden können (überalterter Baubestand; ungesunde Verhältnisse durch Mischlage von Wohn- und Industriegebieten; sozialstrukturelle Schäden nach Abwanderung wirtschaftlich stärkerer Schichten etc).

Beide Phänomene sind in den städtischen Wohngebieten Österreichs anzutreffen. Die Statistik für das Jahr 1971 weist etwa 385 000 Substandardwohnungen im oben umschriebenen Sinne aus.²⁾ Das Vorhandensein ganzer Stadtviertel, die dringend revitalisierungsbedürftig sind, ist eine weiteren Beweises nicht bedürftige, allgemein wahrnehmbare Tatsache.

Investitionen zur Sanierung des vorhandenen Baubestandes oder gar die Radikalkur einer Assanierung in Form des Abbruchs und Neubaus eines einzelnen Wohnhauses oder ganzen Wohnviertels stoßen auf erhebliche ökonomische Hemmnisse. Die österr Mietengesetzgebung erschwert die Überwälzbarkeit solcher Aufwendungen auf die Mieter und reduziert somit die Neigung der Hauseigentümer zu Sanierungsinvestitionen.³⁾ So kommt es nicht selten zu einem progressiven Niedergang alter Wohnhäuser und Wohnviertel, dessen vorletzte Etappe das „Abwohnen“ der meist schon desolaten

¹⁾ 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.

²⁾ Mikrozensuserhebung des Statistischen Zentralamtes 1971 (Kurzdarstellung in: Berichte und Informationen 1972 H 1363/64, 38 ff; die Erhebung 1981 weist noch rund 140.000 solche (be-wohnten) Wohnungen aus.

³⁾ Vgl insb §§ 7 und 8 MietG, jetzt § 18 MRG.

Objekte durch sozial Schwache (Gastarbeiter) bildet, und der schließlich — nach dieser letzten Verwendung für Wohnzwecke — mit der Veräußerung der abbruchreifen oder bereits abgebrochenen Bauwerke an Käufer endet, die das betreffende Grundstück dann nicht mehr für Wohnbauzwecke verwenden, sondern lukrativeren Nutzungsarten, wie der Errichtung von Geschäftsbauten, zuführen. Hinzu kommt das Phänomen der spekulationsbedingten Verteuerung der Bodenpreise: Da Bauland als ein nur beschränkt vermehrbares Wirtschaftsgut einer natürlichen Verknappung ausgesetzt ist, wird es bei steigender Nachfrage zum Objekt von Kapitalanlage. Allein dieser Anlageeffekt hat eine preissteigernde Wirkung, durch welche die Aussichten einer Verwendung für den Wohnbau von der Kostenseite her (hohe Grundanfallskosten) reduziert und somit die Chancen höher profitabler, aber wohnbaufremder Nutzungsarten erhöht werden.

Die soeben skizzierten Tendenzen werden insofern zu Teilursachen eines sozialpolitischen Dilemmas, als sie gleichzeitig auf einen Bedarf an absolut mehr und quantitativ besseren Wohnungen stoßen. In dieser Konstellation liegt ein echter Widerspruch zwischen sozialen Bedürfnissen und erwerbswirtschaftlichen Interessen. Die Gesetzgebung sah sich vor die Situation gestellt, neue Regelungen schaffen zu müssen, um diesen Schwierigkeiten zu steuern, da die vor der Erlassung des StadtEG bestehenden rechtlichen Möglichkeiten für die Bewältigung dieser Aufgaben nicht ausreichend waren.

Der Sinn des StadtEG besteht also darin, juristische Zwangsmittel bereitzustellen, um die Beseitigung städtebaulicher Mißstände dort zu veranlassen, wo dies nicht freiwillig durch die Verfügungsberechtigten geschieht.

Diese Seite des Problems wird anschließend anhand der Grundlinien der dem StadtEG vorangegangenen rechtsgeschichtlichen Entwicklung dargestellt.

II. DIE GRUNDLINIEN DER RECHTSGESCHICHTLICHEN ENTWICKLUNG

Die Entwicklung ist auf zwei Ebenen nachzuzeichnen: auf verfassungsrechtlicher und auf einfachgesetzlicher Stufe.

Das B-VG 1920 sah in seinem am 1. 10. 1925 in Kraft getretenen Kompetenzkatalog keinen ausdrücklich auf Assonierung Bezug nehmenden Kompetenztatbestand vor. Als Grundlagen hätten in erster Linie die Kompetenzbegriffe „Volkswohnungswesen“ (damals Art 11 Abs 1 Z 6 B-VG) und die onnexweise Enteignungskompetenz (vgl Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG) in Betracht kommen können.

An einfachgesetzlichen Regelungen aus dieser Zeit ist das G 4. 2. 1919 betr die Enteignung zu Wohnzwecken StGBI 82 zu nennen.⁴⁾ Darin war die Möglichkeit der Enteignung von Liegenschaften zu Zwecken der Verbesserung der Wohnverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerung vorgesehen. Erwähnenswert ist auch ein BG 30. 7. 1925 über die Enteignung zu Assonierungszwecken in der Bundeshauptstadt Wien BGBl 305, worin die Enteignung einer einzelnen Liegenschaft (!) zugunsten der Gd Wien angeordnet wurde.

Das G aus 1919 StGBI 82 wurde abgelöst durch das **BG 14. 6. 1929, betr die Enteignung zu Wohn- und Assonierungszwecken BGBl 202**. Dieses G sah die Möglichkeit der Enteignung von Liegenschaften in Orten vor, in denen Wohnungsnot besteht oder die Assonierung ungesunder Wohnviertel dies erfordert. Maßgebendes Merkmal des diesem G zugrunde liegenden Assonierungsbegriffs war die Abbruchreife von Bauwerken wegen deren gesundheitswidrigen oder auffälligen Zustandes. Eine Zielbindung der Art, daß die Assonierung enteigneter Grundstücke Wohnbauzwecken dienen mußte, war nicht vorgesehen. Eine in § 9 Abs 1 enthaltene bes Verfassungsbestimmung erklärte die Vollziehung dieses G zur Bundessache.

Die B-VGNov 1929 brachte ua die Einführung eines neuen Kompetenztatbestandes „Enteignung zu Zwecken der Assonierung“ in Art 10 B-VG. Bei dieser Rechtslage blieb es bis zum Inkrafttreten des StadtEG. Durch die in § 35 (nunmehr in § 39) StadtEG enthaltene VerfBest wurde der Kompetenztatbestand „Enteignung zu Zwecken der Assonierung“ gestrichen und durch den neuen Tatbestand „Assonierung“ in Art 11 Abs 1 Z 5 B-VG ersetzt; die VerfBest im G aus 1929 BGBl 202 wurde ebenso wie die übrigen Best dieses G aufgehoben. An deren Stelle sind die Vorschriften des StadtEG getreten.

Das StadtEG selbst hat eine wechselvolle parlamentarische Entstehungsgeschichte. Die ursprüngliche RV betr ein „Assonierungs- und Bodenbeschaffungsgesetz“ (135 BlgNR 13. GP) sah noch die Zusammenfassung jener beiden Materien in der Einheit eines G vor, die später getrennt und in das StadtEG und das BodBG⁵⁾ aufgeteilt wurden. Die Trennung war notwendig, weil die in der RV vorgesehenen Bodenbeschaffungsmaßnahmen nicht die Zustimmung der großen Oppositionspartei fanden, so daß auch die in der Vorlage bereits enthaltene, dann in das StadtEG übernommene VerfBest nicht den erforderlichen parlamentarischen Konsens gewinnen konnte. Durch die Tech-

⁴⁾ Noch ältere Vorschriften sind bei **Mayrhofer**, Handbuch für den politischen Verwaltungsdienst⁵ III (1897) 167 nachgewiesen.

⁵⁾ BG 3. 5. 1974, betr die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen (BodBG) BGBl 1974/288. In dieser Stg abgedruckt unter der Ordnungszahl O-32-0-10.

nik der Zerlegung wurde der Umfang jenes Regelungskomplexes reduziert, innerhalb dessen die nunmehr in § 39 StadtEG enthaltene VerbBest eingeschlossen sein sollte. Die übrigbleibenden, mit keiner VerbBest verbundenen Belange der Bodenbeschaffung konnten dann zu einem neuen, mit einfacher parlamentarischer Mehrheit verabschiedungsfähigen G (dem BadBG)⁵⁾ zusammengefaßt werden.

Den parlamentarischen Ausschußberatungen über die nunmehr „halbierte“ RV lagen zusätzlich nach zwei Initiativanträge zugrunde: Ein Antrag (50/A) der Abg Dr Schmidt und Genossen betr ein BG über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (**Stadtsanierungsgesetz**) (II-1124 BlgNR 13. GP) und ein Antrag (57/A) der Abg Ing Helbich und Genossen betr ein BG über die städtebauliche Erneuerung (**Stadterneuerungsgesetz**) (II-1681 BlgNR 13. GP). Das StadtEG selbst geht auf einen Ausschußbericht zurück, der das Ergebnis der Ausschußberatungen über den Assanierungsteil der ursprünglichen RV sowie über die genannten Initiativanträge darstellte (Bericht und Antrag des Bauenausschusses 1109 BlgNR 13. GP).

Durch § 43 WohnhaussanierungsG (BGBl 1984/483) wurde in das StadtEG ein neuer IV. Abschnitt über die finanzielle Förderung von Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden eingefügt (dazu Kommentarteil P XII); im Anschluß daran erging eine Durchführungsverordnung⁶⁾ zu den neuen Bestimmungen. Mit Erk G 86/86 vom 3. 10. 1986 und V 41/85 vom 9. 10. 1986 hob der VfGH die Bestimmungen des § 33 Abs 3 StadtEG und § 2 StadterneuerungsV 1984 wegen formalgesetzlicher Delegation mit Wirkung mit Ablauf des 30. 9. 1987 auf⁷⁾; Nachfolgebestimmungen sind bis jetzt (1. 1. 1987) noch nicht erlassen worden.

Seit Inkrafttreten des StadtEG sind — soweit ersichtlich — sechs AssanierungsgebietsV (dazu Kommentarteil P II) ergangen.⁸⁾ Bislang hat das StadtEG kaum praktische Wirksamkeit entfaltet.⁹⁾

⁶⁾ V des BMBT vom 14. Dezember 1984 betreffend die Förderung von Maßnahmen der Stadterneuerung (Stadterneuerungs-Verordnung 1984), BGBl 1984:528 i d F 1985/158, 1986/513, 1986/671, in dieser Slg abgedruckt unter Ö-32-0-01.01.

⁷⁾ Kdm BGBl 1986/640 und BGBl 1986/671.

⁸⁾ ÖÖ: Amtliche Linzer Zeitung 1976/18, 452 (Schärding), inzwischen aufgehoben durch V Amtliche Linzer Zeitung 1983/40, 24; Amtliche Linzer Zeitung 1986:26, 19 (Linz). Tir: LGBITir 1977/37 (Telfs). Wien: LGBIW 1978/31; LGBIW 1980/36; LGBIW 1985/56.

⁹⁾ Vgl zB Förster - Wimmer (Hrsg), Stadterneuerung in Wien. Tendenzen, Initiativen, Perspektiven (1985); Svoboda - Knoth, Das Instrumentarium für die Stadterneuerung, Schriftenreihe des Instituts für Stadtforschung 73 (1985); Svoboda - Weber - Knoth, Instrumentarium Stadterneuerung, Schriftenreihe der österreichischen Raumordnungskonferenz 41 (1984) 108 sprechen etwa von „praktischer Bedeutungslosigkeit“.

III. ÜBERSICHT ÜBER DIE ZENTRALEN REGELUNGSINSTITUTE DES StadtEG

Das StadtEG ist — bes in systematischer Hinsicht — mit legislativen Mängeln behaftet. Es macht streckenweise den Eindruck eines Entwurfs, bei dem die Endredaktion versäumt worden ist. Die Erklärung hierfür ist sowohl in der wechselhaften parlamentarischen Entwicklungsgeschichte als auch in der weitgehenden Kompromißhaftigkeit der endgültigen Regelungen und nicht zuletzt in den Auswirkungen des politisch bedingten Zeitdrucks der parlamentarischen Verhandlungen zu suchen. Die bereits erwähnten Mängel in der Gesetzssystematik erschweren die geordnete rechtsinstitutionelle Aufschlüsselung des StadtEG, deren Vornahme jedoch gerade in Anbetracht der mangelhaften Gesetzssystematik vordringlich ist.

Das StadtEG spricht zwar mehrfach von „Assanierung“ und „Assanierungsmaßnahmen“, es definiert jedoch nicht, was darunter zu verstehen ist. Diese dem G zugrunde liegenden Begriffe sind somit durch Auslegung zu erschließen. Ausgangspunkt ist die dem StadtEG ablesbare Unterscheidung zwischen zwei Arten von Assanierung: der **Gebietsassanierung** (Flächenassanierung) und der **Einzel(objekt)assanierung**. Die nähere Bestimmung dieser beiden Assanierungsbegriffe soll anschließend mit Hilfe der charakterisierenden Elemente in den Koordinaten: Voraussetzungen, technische Mittel, juristische Mittel, Ziele und Verfahrensweise von Gebiets- bzw Einzelassanierungen gewonnen werden.

1. Gebietsassanierung

Charakteristische, vom StadtEG geforderte **Voraussetzung** ist, daß ein Gemeindegebiet oder ein Teil desselben **städtebauliche Mißstände** aufweist, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können (§ 1 Abs 1)¹⁰⁾. Die Definition ist entgegen ihrem Anschein nicht zirkulär, da mit „Assanierungsmaßnahmen“ bestimmte technische Mittel (nämlich: die radikale Lösung in Form von Abbruch und Neubau im Rahmen eines größeren städtebaulichen Konzepts) gemeint sind. Wann diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird durch § 6 Abs 1 und 2 näherhin umschrieben: 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.

¹⁰⁾ Paragraphenangaben ohne Gesetzeszitat beziehen sich auf das StadtEG.

Die technischen **Mittel** der Gebietsassanierung sind im G nur in sehr indirekter und verschlüsselter Weise angesprochen. Aus verschiedenen Bestimmungen¹¹⁾ läßt sich ableiten, daß **Abbruch und Neubau**, also die radikale, auf umfassende Neukonzeption des betr Gebietes ausgerichtete Lösung als die gebietsassanierungscharakteristischen technischen Mittel vorgesehen sind. Allerdings hat auch die **bauliche Verbesserung** einzelner Objekte und Wohnungen ihren Platz in der Gebietsassanierung. Dieses punktuelle, dem Abbruch und Neubau entgegengesetzte Mittel hat allerdings im Rahmen der Gebietsassanierung nur subsidiäre Funktion.¹²⁾

Die die Gebietsassanierung kennzeichnenden **juristischen Mittel** liegen in folgendem Arsenal an rechtlichen Zwangsinstrumenten: **Anbotsverpflichtung mit Kaufeintrittsrecht der Gemeinde** (ein Verkäufer hat sein im Assanierungsgebiet gelegenes Grundstück zunächst der Gd anzubieten; diese kann das Anbot unter bestimmten Voraussetzungen annehmen; überhöhte Preisforderungen sind durch verwaltungsbehördlichen Hoheitsakt [B der BezV-Beh] reduzierbar); **Genehmigungspflicht für Rechtsgeschäfte** (bestimmte rechtsgeschäftliche Verfügungen über Grundstücke bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer verwaltungsbehördlichen Genehmigung, deren Zweck es ist, überhöhte Preise zu verhindern); **Enteignung** von Liegenschaften und zwangsweise Begründung von dinglichen Rechten (wenn die Berechtigten den Verkauf oder die Einräumung, Einschränkung bzw Aufhebung von Rechten ablehnen oder hierfür ein überhöhtes Entgelt fordern); sowie die Integration der Eigentümer der im Assanierungsgebiet gelegenen Liegenschaften zu einer **Erneuerungsgemeinschaft** (für die Bildung dieser Gemeinschaft genügt ein qualifiziertes Quorum eines Teils der Liegenschaftseigentümer, was für die übrigen eine Zwangsmitgliedschaft bedeuten kann. Aufgabe der Erneuerungsgemeinschaften ist die gemeinsame Durchführung von Assanierungsvorhaben).

Auch die **Ziele** der Gebietsassanierung werden vom StadtEG nicht klar definiert. Im G selbst und in den Materialien enthaltene Hinweise lassen erkennen, daß es der Zweck von Gebietsassanierungen ist, die betreffende Fläche als städtebaulich gesunden Raum neu zu gestalten, wobei der Wohnbau als

11) ZB § 32 Abs 5 und 6, wo Angaben über Fristen und Kosten von Abbruch und Neubau als Bestandteile des Zeitplanes und des Finanzierungsplanes der Erneuerungsgemeinschaften gefordert werden.

12) Dies ergibt sich aus der in §§ 14 und 15 vorgesehenen Möglichkeit des Enteignungswiderspruchs wegen beabsichtigter Selbstverbesserung iVm den Vorschriften des § 7 Abs 2 lit d und § 10 Abs 3, wo auf nicht sanierungsbedürftige (etwa weil schon verbesserte) Enklaven in Assanierungsgebieten Rücksicht genommen wird. Deutlich ausgesprochen auch in den Bemerkungen im Bericht des Bauleitenausschusses zu § 35.

Zielfaktor eine wesentliche, wenn auch nicht ausschließliche Rolle zu spielen hat;¹³⁾ eine quantifizierende Aufschlüsselung nach dem Anteil an Wohnbauten und anderen Einrichtungen läßt sich nicht angeben. Mit Sicherheit lassen sich lediglich zwei Grenzlinien ziehen, innerhalb derer flexible Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet sind: Assanierte Gebiete brauchen zwar nicht als ausschließliche Wohngebiete neu aufgebaut zu werden, es wäre aber ebenso unzulässig, Assanierungen ausschließlich im Interesse der Schaffung industrieller Anlagen durchzuführen. Insgesamt muß gesichert sein, daß die Gebietsassanierung im Dienste eines Konzepts steht, innerhalb dessen der Wohnbau als eine der wesentlichen Zielsetzungen vorgesehen ist.

Das die Gebietsassanierung verfahrensmäßig charakterisierende Rechtsinstitut ist die vorweg zu erlassende, als Voraussetzung für sämtliche Zwangsmittel fungierende **Assanierungsgebietsverordnung**. Sie hat die Erklärung eines Gemeindegebietes oder eines Teiles desselben zum Assanierungsgebiet zum Inhalt. Erlassendes Organ ist die LReg.

2. Einzelassanierung

Die Bestimmungen des StadtEG finden auch auf einzelne, wohnbaulich mangelhafte Bauten außerhalb von Assanierungsgebieten Anwendung (§ 1 Abs 2). Die Grenzziehung zwischen Gebiets- und Einzelassanierung kann in gewissen Fällen unscharf werden, man denke etwa an die Assanierung eines flächenmäßig sehr ausgedehnten, jedoch baulich eine Einheit bildenden Wohnblocks. Probleme ergeben sich auch daraus, daß das StadtEG die Vorschriften über die (Gebiets)Assanierung auch für Einzelassanierungen einerseits programmatisch für anwendbar erklärt (§ 1 Abs 2), daß andererseits die Diktion des G an anderer Stelle (vgl §§ 9 Abs 2 und 10 Abs 2, beide in Verbindung mit den §§ 8 und 12) dafür spricht, daß für die Einzelassanierung nur die Zwangsmittel der Genehmigung von Rechtsgeschäften und der Enteignung, nicht jedoch auch die Anbotsverpflichtung und die Integration zur Erneuerungsgemeinschaft vorgesehen sind. Im Schrifttum wird — wohl zutreffendermaßen — die Antinomie iS der letztgenannten Variante gelöst, also iS einer Reduzierung der Zwangsmittel auf die Genehmigung von Rechtsgeschäften und die Enteignung.¹⁴⁾

13) Vgl § 5 Abs 4 lit c; § 9 Abs 4 und 5; § 32 Abs 3 lit e; sowie die Bemerkungen im Bericht des Bauleitenausschusses zu § 5 Abs 3—5. Auch die Funktion der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften als den einzigen neben den Gebietskörperschaften zugelassenen Eintrittswerbern weist in diese Richtung (§ 10 Abs 2).

14) Korinek, Das StadtEG, in: Korinek - Frotz - Wimmer, Rechtsfragen der Stadterneuerung (Wien 1974) 46 f. Ebenso Frotz, Die Erneuerungsgemeinschaft nach dem StadtEG, ebendort 59 und Geuder, Assanierungsrecht (Wien 1979) 20.

Die charakteristischen **Voraussetzungen** für Einzelassanierungen liegen darin, daß die in Frage kommenden Einzelobjekte wenigstens zur Hälfte ihrer Wohnsubstanz mit Substandardwohnungen belegt sind (§ 1 Abs 2 lit a—c).

Zum Unterschied von der Gebietsassanierung, bei der die Verbesserung von Wohnungen nur ein subsidiäres Mittel darstellt, stehen bei der Einzelassanierung der Abbruch und Neubau und die Verbesserung (Sanierung) von Wohnungen im Assanierungsobjekt als **technische Mittel** gleichwertig nebeneinander.¹⁵⁾

Das **juristische Zwangsmittelinstrumentarium** ist bei der Einzelassanierung auf die Genehmigung von Rechtsgeschäften und die Enteignung beschränkt.¹⁴⁾

Was die **Ziele** der Einzelassanierung anlangt, so ist das StadtEG in diesem Punkte noch ärmer an Hinweisen als bei der Gebietsassanierung. Wie bei dieser deutet auch bei der Einzelassanierung manches darauf hin, daß es dem Gesetzgeber selbstverständlich schien, daß einzellassanierte Objekte nach Abschluß der Assanierung in ihrer ursprünglichen Wohnbaufunktion erhalten bleiben sollen (die Frage ist von der Enteignungsmöglichkeit her zu verstehen und vor allem dafür von Interesse).

Das **Verfahren** bei der Einzelassanierung ist dadurch gekennzeichnet, daß die Unterworfenheit unter das gesetzlich vorgesehene Zwangsmittelpotential jeweils durch individuelle Akte (also nicht wie bei der Gebietsassanierung durch VI) konkretisiert wird: die gesetzlich vorgesehene Enteignungsmöglichkeit wird durch die Durchführung eines Enteignungsverfahrens aktualisiert, die Verpflichtung zur Genehmigung von Rechtsgeschäften tritt mit Rechtskraft des eigens vorgesehenen Enteignungsverfahrens-Einleitungsbeschlusses ein.¹⁶⁾

IV. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSGEBIETEN

Das StadtEG weist eine hohe Beziehungsdichte zu einer Reihe von anderen Rechtsgebieten auf. Einige davon, wie zB das Raumordnungsrecht, das Baurecht, das Recht der öffentlichen Wohnbauförderung, das Genossenschaftsrecht oder das Abgabenrecht sind im StadtEG ausdrücklich angesprochen.

¹⁵⁾ Zwangsläufig wird die Verbesserung, die ja in den §§ 14 und 15 als technisches Mittel der Assanierung Berücksichtigung findet, bei der Einzelassanierung eine größere Rolle spielen als bei der Gebietsassanierung.

¹⁶⁾ § 9 Abs 2 iVm § 13 Abs 3.

Weitere, nicht ausdrücklich erwähnte Beziehungen zu anderen Rechtsgebieten ergeben sich zum Teil aus rechtsinhaltlichen Ähnlichkeiten, zum Teil aus funktionellen Verzahnungen zwischen Assanierung und fremden Rechtsbereichen. Anschließend sollen nun die wichtigsten dieser Relationen in ihren Umrisen skizziert werden.¹⁷⁾

1. Raumplanung

Das StadtEG nimmt an mehreren Stellen auf die **Bebauungsvorschriften** Bezug. Bes wichtig sind dabei jene Best, die eine **koordinative Verknüpfung** zwischen den Bauvorschriften (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und den in Aussicht genommenen Assanierungsmaßnahmen herstellen: Assanierungsgebietsverordnungen dürfen (ua) nur dann erlassen werden, wenn für die betreffenden Gebietsteile Bauvorschriften bestehen, die dem Assanierungszweck entsprechen (§ 5 Abs 1 — hier wird übrigens deutlich, weshalb es nötig war, den Assanierungsbegriff auch seinen Zielen nach zu definieren; nur von daher kann beurteilt werden, ob die Bauvorschriften den erforderlichen Inhalt haben!). Bei Einzelassanierungen ergibt sich eine ähnliche Notwendigkeit der Konkordanz zwischen Raumplanungsrecht und Assanierungszielen aus § 11 Abs 1, wo es heißt, daß eine Enteignung nach den Best dieses BG nur zulässig ist, wenn die in Aussicht genommene Bebauung des zu enteignenden Grundstückes den Bauvorschriften entspricht (auch hier zeigt sich deutlich der Sinn der im vorigen Punkt vorgenommenen Ermittlung der vom G nicht explizit gemachten Ziele der Einzelassanierung). Eine andere wichtige Verbindung zwischen Stadterneuerung und Raumplanung besteht darin, daß die Gemeinden von ihrem Eintrittsrecht Gebrauch machen können, wenn sie das zum Verkauf angebotene Grundstück für gemeindliche öffentliche Zwecke, insb im Zusammenhang mit der **örtlichen Raumplanung**, benötigen (§ 8 Abs 1).

2. Baurecht

Mit diesem Rechtsbereich gibt es zahlreiche Berührungspunkte, Verknüpfungen und partielle Ähnlichkeiten. **Ergänzende Funktionsverknüpfungen** resultieren daraus, daß im Zuge von Assanierungsmaßnahmen baurechtlich relevante Schritte wie: Abbruch, Umbau, Neubau, gesetzt werden. Die entsprechenden baurechtlichen Zulassungsvoraussetzungen (vor allem die baubehördlichen Genehmigungen) sind ergänzende und notwendige Bedingungen für den reibungslosen Ablauf der Assanierung.

¹⁷⁾ Eingehend darüber: Funk, Assanierung und benachbarte Rechtsbereiche. Ein Beitrag zu Harmonisierungstragen in den Beziehungen zwischen StadtEG und anderen Rechtsmaterien, ZfV [= Zeitschr ft für Verwaltung] 1976, 221 ff; 1977, 10 ff und Korinek - Gutknecht, Zur rechtlichen Situation der Stadterneuerung, Schriftenreihe 76, hrsg von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Wien 1979, Selbstverlag).

Die Bauordnungen sehen Vorschriften betr die **Behebung von Baugebrechen** vor.¹⁸⁾ In diesem Punkte bestehen Ähnlichkeiten zwischen den Zielsetzungen des Baurechts und denen des StadtEG. Die abgrenzenden Unterschiede sind qualitativ-rechtsinstitutioneller und quantitativer Art: Das landesrechtliche Baurecht ist — was die Bekämpfung des schlechten Bauzustandes von Bauwerken betrifft — in seinen Zielen und Mitteln auf den klassischen Kanon der repressiven Verwaltungspolizei beschränkt (die Grenze liegt etwa bei den baupalzeilichen Instandsetzungsaufträgen). Weitergehende Möglichkeiten, wie sie im StadtEG vorgesehen sind, sind dem Baurecht der Länder ver-sperrt. Die Grenzen lassen sich allerdings nicht scharf ziehen.

Andere, ebenfalls nicht scharf abgrenzbare Ähnlichkeiten zwischen Baurecht und Assanierung bestehen im Hinblick auf die in beiden Rechtsbereichen vorgesehenen, der Beschaffung von Baugelände dienenden Enteignungsmöglichkeiten.¹⁹⁾ Die Grenzziehung ist auch hier an den Zielsetzungen orientiert. Baurechtliche Enteignungen sind an die vergleichsweise zum Assanierungsrecht engeren Zwecksetzungen gebunden. Wie der VfGH im Zusammenhang mit der Abgrenzung von Baurecht und Volkswohnungswesen ausgesprochen hat, fallen Enteignungsmaßnahmen zum Zwecke der Beschaffung von Baugelände insoweit in die Baurechtskompetenz der Länder, als sie über die Zwecke der Durchsetzung der Regulierungspläne, der Beschaffung von Grundflächen für Straßen und andere Verkehrsflächen oder das Ziel der Beseitigung von Baulücken im Rahmen der Städteplanung nicht hinausreichen (sprachlich sinngemäß abgewandelt aus VfSlg 2217/1951 und 7271/1974).

3. Denkmalschutz²⁰⁾

Denkmalschutzrechtliche Beschränkungen zielen grundsätzlich auf die Erhaltung des status quo, Assanierungsmaßnahmen hingegen auf dessen Veränderung. Beide Bereiche stehen somit in einer potentiellen Kollisionsbeziehung, die etwa dann virulent wird, wenn ein denkmalschutzgeschütztes Bauwerk im Zuge von Erneuerungsmaßnahmen iS des StadtEG abgebrochen werden soll, aber die dazu erforderliche denkmalschutzrechtliche Bewilligung nicht erteilt wird. Aus juristischer Sicht ist in prinzipieller Hinsicht festzuhalten, daß die beiden Rechtsregime (das des DSchG und jenes des StadtEG) gleichrangig und kumulativ gelten, so daß es rechtlich durchaus möglich sein kann, daß Stadterneuerungsmaßnahmen auf unübersteigbare denkmalschutzrechtliche Hindernisse stoßen.

¹⁸⁾ S die Zusammenstellung bei Krzizek, System des österr Baurechts III (1976) §§ 19—22.

¹⁹⁾ Dargestellt bei Krzizek, System I (1972) 431.

²⁰⁾ Rechtsquellen und System dargestellt bei: Helfgott, Die Rechtsvorschriften für den Denkmalschutz (Wien 1979, ErgBd 1983) und Hocke, Denkmalschutz in Österreich (Wien 1975) 44 ff und LGBITir 1976/61. Sowie in dieser Slg unter Ö-82.

4. Schutz von Orts- und Stadtbild, einschließlich Altstadterhaltung

Diese in LG geregelten Materien weisen starke Ähnlichkeiten mit dem Denkmalschutzrecht auf.²¹⁾ Hier wie dort geht es um Eigentumsbeschränkungen im Dienste der Erhaltung des status quo: Denkmalschutz dient der Erhaltung von Gegenständen von historischer, künstlerischer oder sonst kultureller Bedeutung, der Schutz von Orts- und Stadtbild bzw die Altstadterhaltung dienen der Bewahrung jener ästhetischen Wirkung, die durch den bildlichen Gesamteindruck eines Orts- oder Stadtbildes bzw des typischen Gepräges einer Altstadt hervorgerufen wird.

Die Beziehungen zur Stadterneuerung sind in der Grundrelation gleichgeartet wie jene zwischen Stadterneuerung und Denkmalschutz.

5. Bodenbeschaffung

Wie bereits erwähnt wurde, waren Stadterneuerung und Bodenbeschaffung in der ursprünglichen RV aus dem Jahre 1971 zur Einheit eines G verbunden. Dies dokumentiert bereits die enge Nachbarschaft der beiden Regelungsgebiete. Beiden Materien ist gemein, daß es letzten Endes jeweils um die Bewältigung städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Probleme geht. Die im BodBG²²⁾ enthaltenen Regelungen sind allerdings in spezifischer Weise darauf abgestellt, den Gd Baugrund für die Errichtung von „Volkswohnungen“²³⁾ zu verschaffen. Die Ziele der Bodenbeschaffung sind also enger und spezieller als jene der Stadterneuerung. Im übrigen bestehen zwischen dem BodBG und dem StadtEG weitgehende terminologische und rechtsinstitutionelle Ähnlichkeiten.²²⁾ Auch das BodBG sieht als Zwangsmittel das Kaufeintrittsrecht sowie die Enteignung vor; Bodenbeschaffungsgebiete werden — ähnlich wie Assanierungsgebiete — durch V ausgewiesen, wobei dieser Rechtsakt Voraussetzung für das Eingreifen des Zwangsmittelpotentials ist.

6. Wohnhaussanierung

Das WohnhaussanierungsG des Bundes (WSG)²³⁾ verpflichtet die Länder zur Förderung bestimmter Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen. Die Vergabe der Förderungsmittel

²¹⁾ § 1 BodBG. In dieser Slg abgedruckt unter Ö-32-0-10.

²²⁾ Zum System des BodBG s Miehler, StadtEG und BodBG, BRR (= Berichte zur Raumforschung und Raumplanung) 1974, H 4, 33 ff; Aicher, Das BodBG (Wien 1975); Korinek, Bodenbeschaffung und Bundesverfassung (Wien 1976); sowie die in dieser Slg unter Ö-32-0-10 enthaltenen Erläuterungen von Funk-Merli.

²³⁾ BG 27. 11. 1984 über die Förderung der Verbesserung und Erhaltung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen sowie zur Änderung des Stadterneuerungsgesetzes und des Startwohnungsgesetzes (Wohnhaussanierungsgesetz-WSG), BGBl 1984/483.

erfolgt durch die Länder als Träger von Privatrechten (das WSG ist also ein sog „Selbstbindungs- oder Statutargesetz“).²⁴⁾ Die Aufbringung der Förderungsmittel erfolgt durch anteilige Leistungen von seiten des Bundes und der Länder.

Die Wohnungsverbesserung ist in zweifacher Weise mit der Stadterneuerung in Verbindung zu bringen. Zunächst ist sie ein Mittel der **Vorsanierung**, dh des Einsatzes von Verbesserungsarbeiten zum Zwecke der Abwehr einer sonst möglicherweise bevorstehenden Einbeziehung in ein Assanierungsprojekt. Zum zweiten ist die Wohnungsverbesserung in das System der Stadterneuerung instrumental eingebunden. Bei Gebietsassanierungen stellt sie ein subsidiäres, bei Einzelassanierungen ein gleichwertiges Abhilfemittel neben dem Abbruch und Neubau dar.

§ 2 Abs 2 WSG bestimmt, daß Gebäude und Wohnungen, die in einem Assanierungsgebiet gemäß § 1 StadtEG gelegen und in ein Assanierungsvorhaben einbezogen sind, nur dann gefördert werden dürfen, wenn die Sanierungsarbeiten mit dem Assanierungsvorhaben im Einklang stehen.

Das StadtEG nimmt mehrfach auf die bereits erfolgte Vorsanierung oder die im Zuge von Assanierungsmaßnahmen beabsichtigten Eigenverbesserungsarbeiten des Eigentümers eines Assanierungsobjektes Bezug. Als die wichtigste der einschlägigen Best des StadtEG ist jene hervorzuheben, die dem Eigentümer die Möglichkeit eines **Enteignungswiderspruchs** aus dem Titel der beabsichtigten Selbstverbesserung gewährt (§§ 14, 15).

Insgesamt kann die Beziehung zwischen Assanierung und Wohnungsverbesserung durch die Formel „Wohnungsverbesserung geht vor Assanierung“²⁵⁾ charakterisiert werden. Es sei auch noch erwähnt, daß das StadtEG dort, wo es auf die Wohnungsverbesserung Bezug nimmt, nicht nur die nach dem WSG geförderten Verbesserungsarbeiten im Auge hat. Die Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel für Verbesserungen ist keine juristische Notwendigkeit, wohl aber eine aus wirtschaftlichen Gründen erwartbare Regelmäßigkeit.

24) Korinek, Die neue Wohnbauförderung, WBFG 1985 H 1/2, 1 ff; Krejci, Zivilrechtsfragen zum neuen Wohnbauförderungs- und Wohnhausassanierungsrecht I, ÖZW 1985, 1 ff; zum alten Wohnbauförderungsrecht aM Raschauer, Verfassungsrechtliche Fragen der Wohnbauförderung, in: Korinek (Hrsg), Beiträge zum Wirtschaftsrecht (FS Wenger, 1983) 121 ff; allgemein Wenger, Zur Problematik der österreichischen „Selbstbindungsgesetze“, in: Wirtschaft und Verfassung in Österreich (FS F. Korinek, 1972), 189 ff.

25) Korinek in Korinek - Frotz - Wimmer (hier zit in FN 14) 21.

7. Öffentliche Wohnbauförderung

Träger der öffentlichen Wohnbauförderung sind Bund, Länder und Gemeinden.²⁶⁾ Die Förderungstätigkeiten auf diesem Sektor beruhen dementsprechend auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen (Bundesgesetze, Landesgesetze, Rechtsakte der Gemeinden). Für den Bundesbereich ist das Wohnbauförderungsgesetz 1984²⁷⁾ zu nennen. Es ist in seiner Struktur ähnlich beschaffen wie das WSG. Nach dem WFG 1984 wird vor allem die (Neu-)Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau gefördert, nach dem WSG hingegen die Sanierung bestehender Wohnungen.²⁸⁾

Zwischen öffentlicher Wohnbauförderung und Assanierung gibt es eine Reihe von — im StadtEG teils ausdrücklich angesprochenen,²⁹⁾ teils vorausgesetzten — Querverbindungen. Folgende davon sind hervorzuheben: Öffentliche Wohnbauförderung steht zur Stadterneuerung in einem — zwar nicht notwendigen, aber aus Finanzierungsgründen idR zu erwartenden — **wirtschaftlichen Ergänzungsverhältnis**; Assanierungsprojekte werden in aller Regel nicht ohne Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbaumittel durchführbar sein. Für neue Wohnungen, die im Zuge einer Stadterneuerung unter Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbauförderungsmittel errichtet worden sind, sieht das StadtEG gewisse **Dispositionsbeschränkungen** im Interesse der Begründung von Wohnungseigentum, im Interesse der früheren Mieter, Nutzungsberechtigten und Grundeigentümer sowie zum Zwecke der Preisdämpfung vor.³⁰⁾

8. Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen werden bei der Realisierung von Assanierungsvorhaben eine wesentliche Rolle vor allem als **Bauträger** spielen.

26) Eine kommentierte Sammlung der Rechtsquellen bieten Korinek - Krejci - Langer, Wohnbauförderungsgesetz (LoseblattSlg, 1985 ff).

27) BG 27. 11. 1984 über die Förderung der Errichtung von Wohnungen sowie zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (Wohnbauförderungsgesetz 1984 — WFG 1984), BGBl 1984/482.

28) Allerdings sieht das WSG auch die Förderung der Schaffung von Wohnungen durch Sanierungsmaßnahmen in Gebäuden vor, die bisher nicht als Wohnhäuser oder Wohnheime benutzt wurden (§ 10 Z 2).

29) § 9 Abs 4 und 5 sowie § 14 verweisen auf Bestimmungen des (durch § 60 Abs 3 WFG 1984 aufgehobenen) WBFG 1968; gemäß § 60 Abs 11 WFG 1984 sind die entsprechenden Wendungen im § 14 zu lesen als: „§ 2 Z 3 und 6 WFG 1984“ bzw „§ 46 Abs 1 Z 1, 2 und 4 WFG 1984“; im § 9 Abs 4 und 5 wird der Ausdruck „Wohnbauförderungsgesetz 1968“ wohl als „WBFG 1968 oder dem WFG 1984“ zu verstehen sein. Art II StadtEG, der das WBFG 1968 novellierte, ist seit dessen Aufhebung überholt.

30) § 9 Abs 4 und 5 StadtEG. Systematisch zusammengestellt bei Korinek in Korinek - Frotz - Wimmer (hier zit in FN 14) 23 f.

Das WohnungsgemeinnützigkeitsG³¹⁾ zählt „Sanierungen größeren Umfanges“ ausdrücklich zum Geschäftskreis der gemeinnützigen Bauvereinigungen (§ 7 Abs 1) und ermächtigt diese darüber hinaus zur „Übernahme von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz“ (§ 7 Abs 3 Z 5). Einen unscheinbaren Hinweis auf die erste Funktion enthält das StadtEG in Form einer Best, die vorsieht, daß neben den Gebietskörperschaften auch noch die **gemeinnützigen Bauvereinigungen als Enteignungswerber** in Betracht kommen (§ 10 Abs 2). Die zweite den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach dem StadtEG offenstehende Funktion ist die eines **Assanierungsbeauftragten der Gemeinde** (§ 6 Abs 3 und § 12 Abs 10).

9. Genossenschaftsrecht

Für die durch das StadtEG geschaffene Rechtsfigur der „**Erneuerungsgemeinschaft**“ gilt das Prinzip der subsidiären und sinngemäßen Anwendbarkeit des GenossenschaftsG aus 1873³²⁾ (§ 32 Abs 12).

10. Bestandrecht³³⁾

Das StadtEG enthält eine Reihe von Vorschriften betr die Rechte der Bestandnehmer bei Assanierungen. Hierher gehören Partizipationsrechte wie das Recht der betroffenen Bestandnehmer auf **Äußerung im Verfahren zur Vorbereitung der Erlassung einer Assanierungsgebietsverordnung** (§ 5 Abs 6). Des weiteren statuiert das StadtEG umfassende **Entschädigungs- und Ersatzleistungsansprüche** der Bestandnehmer für den Fall der Beendigung des Bestandverhältnisses durch assanierungsrechtliche Enteignung (§ 21) oder durch Bildung der Erneuerungsgemeinschaft (§ 12 Abs 9).

Die Bebauung oder Verbesserung der assanierungsbedürftigen und assanierungsgefährdeten Objekte durch den Eigentümer selbst wirkt der Enteignungsgefahr tendenziell entgegen. Dies liegt auf der Linie des bereits erwähnten, dem StadtEG ablesbaren Grundsatzes „**Verbesserung geht vor (zwangsweiser) Assanierung**“, der ja seinerseits nichts anderes zum Ausdruck bringt als den instrumentalen Vorrang privater Initiative vor staatlichem Zwang. Im Dienste dieser Prinzipien stehen auch jene Best des StadtEG, die auf **mietrechtlich notwendige Rechtsakte** in folgender Weise Rücksicht nehmen: Die für das Enteignungsverfahren bei Einzelassanierungen vorgesehene Schonfrist von zwei Jahren wird für den Fall der Einbringung eines Antrages

³¹⁾ BG 8. 3. 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — WGG), BGBl 1979/139 idF 1981/520, 1984/482.

³²⁾ G über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften RGBI 1873/70.

³³⁾ Gutknecht, MRG und Stadterneuerung, in: Korinek - Krejci (Hrsg), Handbuch zum Mietrechtsgesetz (1985) 725 ff.

auf Erlassung eines Interessentenbescheides gemäß § 19 Abs 2 Z 4a MietG (nunmehr § 30 Abs 2 Z 15 MRG) um die Zeit bis zum Eintritt der Rechtskraft dieses B verlängert (§ 13 Abs 3); wenn der Eigentümer zur Verbesserung von mangelhaft ausgestatteten Wohnungen ein Verfahren auf Erhöhung des Mietzinses nach dem MRG einleiten muß, so wird auch dadurch die assanierungsrechtlich maßgebende Frist (§ 15 Abs 1) um die Dauer bis zur Rechtskraft der Entscheidung über die Erhöhung des Hauptmietzinses verlängert (§ 15 Abs 2).

Nach dem MRG bilden die Erwirkung eines Interessentenbescheides oder die Nichtzustimmung des Hauptmieters zur (enteignungswiderspruchsbegründenden) Verbesserung seiner Wohnung einen wichtigen Kündigungsgrund; dies allerdings nur dann, wenn dem Mieter Ersatz beschafft wird (§ 4 Abs 4 und § 30 Abs 2 Z 15, 16 MRG). Das bedeutet, daß ein Hauseigentümer, der keine Ersatzwohnung bereitstellen kann, bei mangelndem Einvernehmen mit den Mietern gezwungen ist, sich entweder enteignen oder das Grundstück gem § 12 Abs 11 StadtEG von der Erneuerungsgemeinschaft einlösen zu lassen. Andererseits kann sich das Enteignungsverfahren durch die genannten Fristerstreckungen so verzögern, daß es nicht mehr sinnvoll erscheint.³⁴⁾

11. Abgabenrecht

§ 38 StadtEG enthält eine Reihe von abgabenrechtlichen Begünstigungen von Assanierungsmaßnahmen und Erneuerungsgemeinschaften, deren Inanspruchnahme im Falle der Einzelassanierung nach der RSp des VwGH die vorherige Einleitung von Zwangsmaßnahmen voraussetzt.³⁵⁾

V. ÜBERSICHT ÜBER DAS JURISTISCHE SCHRIFTTUM ZUM StadtEG

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

Dietrich, Hinweise zur Gründung von Erneuerungsgemeinschaften, ImmZ 1975, 179.

Dorfwirth, Neue G für Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, BBK (=Bau- und Bodenkorrespondenz) 1974/5, 1 f.

³⁴⁾ Fröhler - Oberndorfer, Der Rechtsschutz im Planungs- und Assanierungsrecht (1975) 55.

³⁵⁾ Dazu Schürer - Waldheim; Nidetzky; Kalab; Kausel; Geuder, ÖGZ 1985 H 11, 9 ff; Geuder, Assanierungsrecht 235 ff (s Litverzeichnis unter V.) sowie VwGH 30. 5. 1984, 82/13.0234 = RdW 1984, 326 f (mit Anm von Kohler) = ÖZW 1985, 59 ff (mit Anm von Gutknecht); VwGH 22. 1. 1985, 84/14.0048 = RdW 1985, 261 ff (mit Anm von Kohler); VwGH 16. 2. 1984, 82/15.0121.

- Dorfwirth**, StadtEG und BodBG im Parlament verabschiedet, öBauzeitung 1974, 763 ff.
- Ermacora**, Die Verfassungsfragen der „Wohnbauassanierungsprojekte“, WiPoBl 1972, 357 ff.
- Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen** (Hrsg), Probleme der Stadterneuerung, Monographie 22 (Wien 1976, Selbstverlag).
- Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen** (Hrsg), Zur rechtlichen Situation der Stadterneuerung. Befund und Änderungsvorschläge, Schriftenreihe 76 (Wien 1979, Selbstverlag).
- Fröhler - Oberndorfer**, Der Rechtsschutz im Planungs- und Assanierungsrecht (1975).
- Fröhler - Oberndorfer**, Stadterneuerung durch Wohnbauförderung und Wohnungsverbesserung (1978).
- Frotz**, Die Erneuerungsgemeinschaft, ImmZ 1974, 247 ff, 263 ff.
- Frotz**, Die Erneuerungsgemeinschaft nach dem StadtEG, in: **Korinek - Frotz - Wimmer**, Rechtsfragen der Stadterneuerung (Wien 1974), 53 ff.
- Funk** in BRR (= Berichte zur Raumforschung und Raumplanung) 1976/1, 40 f (Besprechung von **Korinek - Frotz - Wimmer**).
- Funk**, Assanierung und benachbarte Rechtsbereiche. Ein Beitrag zu Harmonisierungsfragen in den Beziehungen zwischen StadtEG und anderen Rechtsmaterien, ZfV 1976, 221 ff; 1977, 10 ff.
- Geuder**, Die Neuorientierung der BodenO, ÖGZ 1974, 163 ff.
- Geuder**, Gemeindeplanung, Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, ÖGZ 1974, 377 ff.
- Geuder**, Aspekte der Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, ÖGZ 1975, 533 ff.
- Geuder**, Die Stadtrevitalisierung in der Praxis und ihre Probleme, ImmZ 1975, 279 ff.
- Geuder**, Stadterhaltung und Stadterneuerung im Spannungsfeld vermögensrechtlicher Beschränkungen, in **Korinek - Krejci** (Hrsg), Handbuch des Bau- und Wohnungsrechts II (1983) III - Mon - 3.
- Geuder**, Stadterneuerung — quo vadis? ÖGZ 1985 H 8, 2.

- Geuder**, Einige Zweifelsfragen der Stadterneuerungspraxis, ÖGZ 1985 H 11, 9 ff.
- Geuder**, Ein schwarzer Tag für die Stadterneuerung, ÖGZ 1986 H 10, 6 ff.
- Gutknecht**, Wohnungsverbesserung und Stadterneuerung, BI (= Berichte und Informationen) 1973, H 1370/71, 11 ff.
- Gutknecht**, Stadterneuerung und Absiedlung, Schriftenreihe 72, hrsg von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Wien 1976, Selbstverlag).
- Gutknecht**, Stadterneuerung und Bestandrecht — Vorschläge zu einer Verbesserung, in: Zur rechtlichen Situation der Stadterneuerung, Schriftenreihe 76, hrsg von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Wien 1979, Selbstverlag) 95 ff.
- Gutknecht**, MRG und Stadterneuerung, in: **Korinek - Krejci** (Hrsg), Handbuch zum Mietrechtsgesetz (1985) 725 ff.
- Kalab**, Assanierung oder Verbesserungsarbeiten, SWK (Steuer- und Wirtschaftskartei) 1984 A I 287.
- Kausel**, Verhältnis des § 8 EStG zu § 34 (1) des StadtEG, Finanz-Journal 1975, 9 ff.
- Korinek**, Rechtliche Aspekte einer Stadterneuerung, BI 1971, H 1287/88, 9 ff (mit Darstellung und Schrifttumsnachweis hins der Rechtslage vor der Erlassung des StadtEG).
- Korinek**, Stadterneuerung: Auf den Rechtsschutz nicht vergessen! BBK 1973/5, 2.
- Korinek**, Bauland-Mobilisierung, BBK 1973/5, 1.
- Korinek**, Das StadtEG, in: **Korinek - Frotz - Wimmer**, 7 ff (im folgenden: **Korinek**).
- Korinek**, Finanzierungsfragen bei der Stadterneuerung, BBK 1976/1, 1.
- Korinek**, Probleme der Realisierung von Stadterneuerungsvorhaben, in: Probleme der Stadterneuerung, Monographie 22, hrsg von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Wien 1976, Selbstverlag), 43 ff.
- Korinek**, Rechtliche Probleme der Durchführung von Stadterneuerungsvorhaben, WBFO 1978 H 5/6, 30 ff.

- Korinek - Gutknecht**, Rechtliche Hemmnisse der Stadterneuerung, in: Zur rechtlichen Situation der Stadterneuerung, Schriftenreihe 76, hrsg von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Wien 1979, Selbstverlag) 3 ff.
- Krzizek**, Altstadterhaltung und Stadterneuerung, in: Probleme der Stadterneuerung, Monographie 22, hrsg von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Wien 1979, Selbstverlag), 7 ff.
- Kühne**, Assanierung und Bodenbeschaffung — Teilaspekte der BodenO, BRR 1972/2, 3.
- Kühne**, Bodenrechtsentwicklung, Bodenbeschaffung und Assanierung (Vortrag), ÖJZ 1973, 179 ff.
- Meinhart**, Rechte der Bestandnehmer bei Assanierungen, BBK 1974/5, 3.
- Meinhart**, Wohnbaupolitik im Wandel (WBFGNov und WohnVGNov 1975), ImmZ 1975, 217 ff, 233 ff.
- Meinhart**, Das StadtEG, Hausbesitzerzeitung 1975, 1/1, 2/1.
- Miehsler**, StadtEG und BodBG, BRR 1974/4, 33 ff.
- B. Moser**, Assanierung, Bodenbeschaffung und Verfassungsrecht, BI 1972, H 1345/46, 1 ff.
- J. Moser**, Das neue Bodenrecht, ÖGZ 1974, 293 ff.
- Neuwirth**, Die Erklärung eines Gebietes zum Assanierungsgebiet nach dem StadtEG samt einer Leitlinie über die vorbereitenden Untersuchungen, WBFÖ 1977, 69 ff.
- Nidetzky**, Investitionsbegünstigung als Steuerfalle? RdW 1984, 355 f.
- Oberndorfer - Binder**, Reform des Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsrechts (1983).
- Pernthaler**, Modell eines städtischen BodenordnungsG (Alternativ-Entwurf zur RV eines „Assanierungs- und BodBG“), BRR 1972, 2, 7.
- Pernthaler**, Raumordnung und Verfassung (1975) 130 ff.
- Pernthaler - Wimmer**, Assanierung und Bodenbeschaffung — Alternative zur RV (1974).

- Rill - Schäffer**, Die Rechtsnormen für die Planungs koordinierung seitens der öffentlichen Hand auf dem Gebiete der Raumordnung. Stand und Entwicklungsmöglichkeiten (1975) 146 ff.
- Schekulin**, Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz 1974, in: **Förster - Wimmer** (Hrsg), Stadterneuerung in Wien. Tendenzen, Initiativen, Perspektiven (1985), 29 ff.
- Schürer - Waldheim**, Stadterneuerung — Abgabenrechtliche Probleme (1984).
- Unkart**, Bemerkungen zu einer RV, BRR 1972, 2, 5.
- Wimmer**, StadtEG 1974 und Eigentumsschutz, in: **Korinek - Frotz - Wimmer**, 79 ff.
- Wippel**, Neun Monate Theorie und Praxis in der Stadterneuerung, BBK 1975/3, 2; 1975/4, 3.
- Wurzer**, Stadterneuerung und Bodenbeschaffung, BRR 1972, H 3/4, 1 ff.
- Zeithofer**, Stadterneuerung — Bericht über den Stand der Diskussion, in: Symposium „Probleme der Stadterneuerung und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft“, Schriftenreihe der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 1969/28.
- Zingher**, Die Kollision von Normen des Baurechts, der Wohnbauförderung, der Wohnungsverbesserung, der Stadterneuerung und Bodenbeschaffung mit mietrechtlichen Bestimmungen und einzelne Vorschläge zu ihrer Beseitigung, Arbeitsunterlage A-834 der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen.
- Zöchling**, Erweiterung des Baubestandes als Assanierung (Verbesserung), WBI 1987, 36 f.
- Gesetzesausgaben:**
- Brauner**, Das StadtEG und das BodBG (1974) (kommentiert).
- Bujatti - Kazda**, Das StadtEG und das BodBG (1974) (mit Anm).
- Geuder**, Assanierungsrecht (1979) (mit ausführlicher systematischer Darstellung).
- Kohler - Sefelin**, Das österreichische Wohnrecht⁵ (1985) 307 ff (mit Anm).
- Kodex** Wohnungsgesetze (1985).

KOMMENTAR ZUM StadtEG ³⁶⁾

I. KOMPETENZRECHTLICHE EINORDNUNG

Zugleich mit der Erlassung des StadtEG wurde in Form einer fugitiven Novellierung des B-VG durch die VerfBest des § 35 StadtEG der Kompetenztatbestand „Assanierung“ (Art 11 Abs 1 Z 5 B-VG) an die Stelle des Kompetenztatbestandes „Enteignung zu Zwecken der Assanierung“ (Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG) gesetzt. Somit ergibt sich die Frage nach der Identität des neuen Kompetenzbegriffs mit dem ehemals in der Wendung „Enteignung zu Zwecken der Assanierung“ enthaltenen Assanierungsbegriff. Die Antwort auf diese Frage hat weitreichende Folgen. Wird die Identität bejaht, so bedeutet das, daß der Inhalt des Assanierungsbegriffs in Art 11 mit jenem des Art 10 Abs 1 Z 6 in alter Fassung gleichzusetzen und somit nach den gesetzlichen Vorschriften im Versteinerungszeitpunkt (Inkrafttreten der B-VGNov 1929) ³⁷⁾ zu bestimmen wäre. Im Anschluß an die so gewonnene InhaltsBest wäre das StadtEG an Hand des Kompetenzbegriffs „Assanierung“ auf seine Kompetenzgemäßheit zu überprüfen. Wird die Identitätsfrage dagegen verneint, so bedeutet dies in der Kompetenzauslegungsmaximen (hier: Versteinerungstheorie), ³⁸⁾ daß der Inhalt des neuen Kompetenztatbestandes durch das StadtEG bestimmt wird, so daß sich die Frage der Kompetenzgemäßheit des StadtEG gar nicht stellt: in diesem Falle wäre nur danach zu fragen, welche Vorschriften des StadtEG im Selbstverständnis der Zuordnung zu dem gleichzeitig neu geschaffenen Kompetenztatbestand „Assanierung“ geschaffen worden sind.

Das von den Gesetzesmaterialien her vermittelte Bild spricht dafür, daß der durch VerfBest neu eingeführte Assanierungsbegriff mit dem gleichnamigen Begriff in Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG (aF) **nicht identisch** ist. Im Schrifttum wird ebenfalls — soweit ersichtlich: bisher unwidersprochen — die Auffassung der Nichtidentität vertreten. ³⁹⁾ Man kann wohl davon ausgehen, daß die Ver-

³⁶⁾ Die vom StadtEG getroffenen Regelungen sind in den Einzelheiten kompliziert und ziemlich unübersichtlich. Eine geschlossene Kommentierung müßte zunächst eine vollständige und systematische Darstellung der Normen des StadtEG entwickeln und auf dieser Basis die diversen Rechtsfragen abhandeln. Eine derartige Art der Behandlung stößt auf Raumprobleme. Im folgenden wird daher ein selektives Vorgehen gewählt, dessen Ziel es ist, die rechtlichen Hauptfragen um das StadtEG herauszustellen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

³⁷⁾ Zum damaligen Zeitpunkt galt das im Einführungsteil unter P II. genannte BG 14. 6. 1929 betr die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken.

³⁸⁾ Darüber Adamovich - Funk, Österreichisches Verfassungsrecht³ (1985) 44 f., 190 f mwN.

³⁹⁾ Korinek in: Korinek - Frotz - Wimmer 19; Geuder, Assanierungsrecht 6.

steinerungsbasis zum Assanierungsbegriff nicht in der Gesetzeslage aus 1929 (BG betr die Enteignung zu Wohn- und Assanierungszwecken BGBl 1929/202), sondern im StadtEG zu suchen ist. Im Grunde genommen bedeutet das **kompetenzrechtliche Immunität des StadtEG**.

Allerdings ist noch der bereits vorhin angedeuteten Frage nachzugehen, ob alle in das StadtEG aufgenommenen Rechtsvorschriften dem neuen Kompetenzbegriff zuzuordnen sind. Für die in § 38 enthaltenen **abgabenrechtlichen Bestimmungen** kann diese Frage ohne weiteres verneint werden. Die in § 22 statuierten **grundsatzgesetzlichen Regelungen betr die Gutachterkommission** waren ebenfalls auf einen anderen Kompetenztatbestand, nämlich auf „Organisation der Verwaltung in den Ländern“ (Art 12 Abs 1 Z 1 B-VG in seiner Fassung vor der B-VGNov 1974 BGBl 444) gestützt, das rechtliche Schicksal dieser Bestimmungen wird noch zu behandeln sein (s P XI des Kommentarteils).

Als ein nicht ohne weiteres zu beantwortendes Zuordnungsproblem bleibt die Frage der kompetenzrechtlichen Beurteilung der Bestimmungen über die **Genehmigung von Rechtsgeschäften**. Die diesbzgl Vorschriften in § 9 und § 31 Abs 1 und 2 (indirekt) sind als Verfassungsbestimmungen erlassen worden. Dem Bericht des Bauenausschusses (1109 BlgNR 13. GP) ist zu entnehmen, daß die Verfassungsrangigkeit aus kompetenzrechtlichen Gründen gewählt wurde; nähere Angaben hierüber fehlen jedoch. Rill verweist darauf, daß die Existenz dieser VerfBest aus dem Selbstverständnis des Assanierungsgesetzgebers zu erklären sei, demzufolge administrative Preisregelungen — die Genehmigungspflicht ist ein Instrument der administrativen Regelung der Preise von Assanierungsgrundstücken — im Kompetenzbegriff „Assanierung“ nicht inkludiert seien. ⁴⁰⁾ Dem ist allerdings entgegenzuhalten, daß die vorhin dargestellte Beziehung zwischen dem StadtEG und dem verfassungsrechtlichen Kompetenzbegriff „Assanierung“ (Inhalt des Verfassungsbegriffs ist eine Funktion des StadtEG) es durchaus gestattet hätte, das Preisregelungsinstrument der Genehmigung von Rechtsgeschäften unter dem neu eingeführten Kompetenztitel unterzubringen, der ja als Neuschöpfung eine vom einfachen Gesetzgeber auszufüllende Hülse gewesen ist.

Möglicherweise ist jedoch der Grund für den Verfassungsrang der Vorschriften des StadtEG betr die Genehmigung von Rechtsgeschäften anderswo zu suchen. Regelungen betr die verwaltungsbehördliche Genehmigung von Rechtsgeschäften könnten als materiell zivilrechtliche Vorschriften angesehen werden, wenn sie die Frage der Gültigkeit von Rechtsgeschäften zum

⁴⁰⁾ Rill, Grundfragen des österr Preisrechts ÖZW 1974, 97 ff, 1975, 65 ff, 97 ff (1974, 108 ff).

Inhalt haben. Der Umstand, daß grundverkehrsrechtliche Genehmigungen verfassungsgesetzlich ausdrücklich aus dem „Zivilrechtswesen“ ausgenommen worden sind, weist in die genannte Richtung.⁴¹⁾ Der VerfBest des § 9 StadtEG könnte die Vorstellung zugrunde liegen, daß die Statuierung der Genehmigungspflicht für Liegenschaftsgeschäfte eine dem Zivilrechtswesen und somit dem Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG zugehörige Angelegenheit sei.

Kompetenzrechtlich problematisch ist auch das **Eintrittsrecht der Gemeinden**, soweit es dadurch legitimiert ist, daß die Gd das betreffende Grundstück für kommunale öffentliche Zwecke benötigt. Zwar ist davon die Rede, daß als derartige öffentliche Zwecke insb solche im Zusammenhang mit der örtlichen **Raumplanung** anzusehen sind; die dadurch getroffene Einschränkung ist aber — abgesehen davon, daß sie nicht laxativer Natur ist — derart unscharf, daß ein unzulässiger Eingriff in ähnliche Eigentumsbeschränkungsmöglichkeiten unter anderen Kompetenztiteln (etwa im Bereich des öffentlichen Wegerechts, des Kronkassenrechts oder des Schulrechts) angenommen werden muß.

II. ASSANIERUNGSGEBIETSVERORDNUNG (§ 5)

Zu den Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Erlassung einer AssanierungsgebietsV gehört uo, daß für die als Assanierungsgebiet in Aussicht genommenen Flächen **Bebauungsvorschriften** bestehen, die dem Assanierungszweck entsprechen (§ 5 Abs 1). Das Vorhandensein von Bauvorschriften (Flächenwidmungsplan, Bauplan) ist zur unbedingten Voraussetzung erhoben; Gebiete, für die noch keine Bauvorschriften bestehen, kommen für die Dauer dieses Zustandes als Assanierungsgebiete nicht in Frage.⁴²⁾

⁴¹⁾ Vgl Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG („Zivilrechtswesen . . . mit Ausschluß von Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen“) sowie das Erk des VfGH StG 5534/1967 (Die Erlassung von Vorschriften über die Rechtsstellung von Ausländern in bezug auf den Erwerb von Liegenschaften im Inland fällt als eine Regelung des rechtsgeschäftlichen Liegenschaftsverkehrs unter den Kompetenztatbestand „Zivilrechtswesen“, soweit sie nicht ihren Sitz im Bereich einer anderen Materie hat). Das genannte Erk war Anlaß für die Neufassung des Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG durch Herausnahme des Ausländergrundverkehrsrechts aus dem „Zivilrechtswesen“ (B-VG 10. 12. 1968 BGBl 1969/27). Vgl nun auch Art VII der B-VGNov 1974 („Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen wird, sind der Landesgesetzgebung vorbehalten“).

⁴²⁾ Vgl die in diesem Punkte anders konstruierte Parallelvorschrift in § 5 Abs 3 BodBG (BodenbeschaffungsgebietsV kann auch für Gebiete erlassen werden, für die noch keine Bauvorschriften bestehen).

Die inhaltliche Frage nach der Bedeutung dieser Entsprechung im Verhältnis zwischen Bebauungsvorschriften und Assanierungszweck ist in zwei Teilfragen zu zerlegen: erstens in die Frage nach dem Assanierungszweck und zweitens die Frage nach den Modalitäten dieser Vereinbarkeit zwischen Assanierungszweck und Bebauungsvorschriften. Das Problem des Assanierungszwecks ist bereits im Einleitungsteil anlässlich der Charakterisierung des Assanierungsbegriffs anhand seiner Zielkoordinaten (s P III.) zur Debatte gestanden. Das StadtEG läßt in diesem Punkte die nötige Klarheit vermissen. Immerhin kann angenommen werden, daß der Wohnbau als wesentlicher Faktor von Gebietsassanierungsmaßnahmen nicht fehlen darf, wenngleich nicht gesagt werden kann, das StadtEG gebiete es, daß flächenassanierte Gebiete als reine oder auch nur überwiegende Wohngebiete herzustellen sind; insgesamt gesehen dürfte jedoch die Gebietsassanierung nicht in den Dienst von städtebaulichen Veränderungen gestellt sein, bei denen der Wohnbau keinerlei Rolle mehr spielt (etwa durch Schaffung reiner Industriezonen). Die getroffene Feststellung ist jeweils im Rahmen des gesamten städtebaulichen Konzepts zu sehen und — bei einer Mehrzahl von Assanierungsgebieten in einer Gd — nicht unbedingt auf das einzelne Assanierungsgebiet zu beziehen.

Die Entsprechung zwischen Assanierungszweck und Bauvorschriften braucht nicht darin ihren konkreten Ausdruck zu finden, daß für das in Aussicht genommene Assanierungsgebiet eine ausdrückliche Widmung dieses Inhalts besteht. Es genügt die materielle Vereinbarkeit mit den zulässigen Assanierungszwecken.⁴³⁾

Assanierungsgebietsverordnungen sind **transitorisch** konzipiert. Sie enden normalerweise durch Zeitablauf oder durch Erfüllung (Abschluß der Assanierungsmaßnahmen). Das StadtEG enthält für den Fall, daß die zum Zeitpunkt der Erlassung der V vorhanden gewesene Entsprechung mit den Bauvorschriften nachträglich wegfällt (etwa durch verfassungsgerichtliche Aufhebung von Best eines Flächenwidmungsplanes) keine ausdrückliche Regelung.⁴⁴⁾ Eine derartige Situation berührt wohl die AssanierungsgebietsV weder in ihrer Geltung noch auch in ihrer Rechtmäßigkeit.⁴⁵⁾ Allerdings

⁴³⁾ So auch Fröhler - Oberndorfer, Österr Raumordnungsrecht (Linz 1975) 99.

⁴⁴⁾ Das Verbot der Aufhebung der V bei teilweisem Wegfall ihrer Erlassungsvoraussetzungen (§ 5 Abs 2) betrifft wohl nur den (teilweisen) Wegfall der städtebaulichen Mißstände durch inzwischen erfolgte Sanierungen.

⁴⁵⁾ Dieses Ergebnis erscheint sinnvoller als die Annahme einer Verpflichtung zur unverzüglich Aufhebung der AssanierungsgebietsV, wenn die geforderte Übereinstimmung mit den Bauvorschriften im nachhinein weggefallen ist. Es könnte ja sein, daß ein formaler Fehler in den Bauvorschriften (zB ein Kundmachungsmangel) vorliegt, dessen Folgen sanierbar sind.

wäre der Fortgang der Assanierung in Frage gestellt, weil uU keine ausreichenden Rechtsgrundlagen für die Erteilung der nötigen Baubewilligungen vorhanden wären, solange der genannte Zustand andauert.

Die AssanierungsgebietsV ist ein antragsbedürftiger Akt der LReg: Sie darf nur auf Antrag der Gd oder auf Antrag seitens der Grundeigentümer erlassen werden. Diese **Antragsbindung** ist zwar im Hinblick auf die verfassungsrechtlich garantierte Stellung der LReg als oberstes Vollzugsorgan des Landes nicht unproblematisch, sie bedeutet jedoch keine echte Aufwertung der Antragsteller zu materiellen Mitträgern der Entscheidung der verordnunggebenden Gewalt und ist somit als verfassungsmäßig anzusehen.⁴⁶⁾ Im Falle einer Antragstellung von seiten der Grundeigentümer kann die Gd **Einwendungen** gegen die beabsichtigte Erklärung des Gebietes zum Assanierungsgebiet erheben (§ 5 Abs 4). Derartige Einwendungen können ua darauf gestützt sein, daß die Gd im Hinblick auf andere Assanierungsvorhaben nicht in der Lage ist, die nötigen **öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsanlagen** (zB Kanalschlüsse, Wasserversorgung, Verkehrsverbindungen, Müllabfuhr, Energieversorgung) herzustellen. Damit trägt das StadtEG den Möglichkeiten der finanziellen Belastung der Gd im Rahmen der **kommunalen Leistungsverwaltung** Rechnung. Eine Rechtspflicht der Gemeinden, derartige Einrichtungen und Anlagen herzustellen und zu betreiben, wird durch das StadtEG nicht begründet.

III. EINZELASSANIERUNG

Die Bestimmungen des StadtEG betr die für die Einzelassanierung in Betracht kommenden Zwangsmittel sind unklar (vgl die im Einführungsteil unter P III. 2. dargelegte Antinomie zwischen § 1 Abs 2 einerseits und §§ 8 und 12 im Gegensatz zu § 9 Abs 2 und § 10 Abs 2 andererseits). Jene Lösung ist wohl die am besten begründbare, bei der als **Zwangsmittel der Einzelassanierung** lediglich die **Genehmigung von Rechtsgeschäften** und die **Enteignung**, nicht jedoch auch die Anbotspflicht und die Zusammenfassung zur Erneuerungsgemeinschaft angenommen werden.

Die einleitende Erlassung einer generellen Norm (AssanierungsgebietsV) ist bei der Einzelassanierung nicht vorgesehen, eine Art Analogon dazu bildet

⁴⁶⁾ Zum Problem der Bindung des Verordnungsgebers an einen von außen kommenden Antrag vgl VfSlg 6495/1971 (Unzulässigkeit der Bindung einer von der LReg zu erlassenden V betr Bestimmungen von Schischulgebieten an den Antrag des Pflichtverbandes der Schilerner) sowie VfSlg 7402/1974; weiters: Rill, Preisrecht, ÖZW 1975, 106 f und die dort behandelte ältere Lit zu diesem Problem (Korinek, Reiger).

das Enteignungseinleitungsverfahren: Mit der Rechtskraft des in § 13 Abs 3 vorgesehenen **Enteignungsverfahrenseinleitungsbescheides** werden die Genehmigungspflicht nach § 9 — und natürlich auch die Möglichkeit der Finalisierung des begonnenen Enteignungsverfahrens — ausgelöst.

Nach der RSp des VwGH ist die Erlassung eines Feststellungsbescheides gem § 1 Abs 2 unzulässig.⁴⁷⁾

IV. FESTSTELLUNGSVERFAHREN BETR AUSGENOMMENE FLÄCHEN (§§ 2 und 7)

§ 2 enthält eine Liste jener Grundstücke, die vom Anwendungsbereich des StadtEG ausgenommen sind. Es sind dies zwei Gruppen von Grundflächen: Erstens Grundstücke im Eigentum oder in der Benützung fremder Staaten, internationaler Organisationen, Diplomaten, Konsuln usw; zweitens Grundstücke, die militärischen Zwecken, Zwecken des Straßenbaues des Bundes und des Landes, des Bergbaues, der Eisenbahn, der Schifffahrt, der Luftfahrt oder Zwecken der Wasser- oder Energieversorgungsanlagen dienen. In § 7 sind diese in § 2 genannten Grundstücke sowie noch einige weitere Gruppen von Grundflächen als „von den Assanierungsmaßnahmen nach diesem BG ausgenommen“ angeführt. Der Sinn dieser partiellen Duplizität ist nicht ohne weiteres erkennbar. Möglicherweise sollten die in § 7 aufgezählten Ausnahmefälle die spezielleren, nur auf Gebietsassanierungen beziehbaren Tatbestände sein. Dagegen spricht allerdings die allgemein gefaßte Formel in § 7 Abs 2 zweiter Satz („Von den Assanierungsmaßnahmen nach diesem BG sind ausgenommen...“). Indizien für die Annahme, daß die in § 7 umschriebenen Ausnahmefälle nur auf die Gebietsassanierung zu beziehen sind, bilden die in Abs 1 umschriebenen Anweisungen betr die Abgrenzung des Assanierungsgebietes sowie das in Abs 3 vorgesehene Anhörungsrecht der Gd. Endgültige Klarheit wird damit allerdings nicht geschaffen.

Beide Best sehen ein **förmliches Feststellungsverfahren** betr die Ausgenommenenfrage vor (§ 2 Abs 2, § 7 Abs 3). Zuständige Beh ist die BezVBeh; das Verfahren ist antragsbedürftig. Entgegen der vom G gebrauchten Formulierung („Über das Vorliegen der Voraussetzungen hat die BezVBeh zu entscheiden“) darf der **Spruch des FeststellB** nicht etwa lauten, daß ein Grundstück im Eigentum eines fremden Staates, eines Diplomaten usw steht, oder daß es militärischen Zwecken etc dient; der Spruch muß vielmehr lauten: „Das betr Grundstück ist ausgenommen / ist nicht ausgenommen“; die Be-

⁴⁷⁾ VwGH 12. 12. 1985, 82/06/0128; kritisch dazu Geuder, ÖGZ 1986 H 10, 6 ff.

urteilung der Voraussetzungen ist als Vorfragenbeurteilung in die Entscheidungsgründe aufzunehmen und darf keinesfalls zum Spruchinhalt erhoben werden.

Tritt nach Rechtskraft des B eine **spruchwesentliche Änderung der Voraussetzungen** ein (etwa: das Grundstück stünde nun nicht mehr im Eigentum eines fremden Staates oder diene nicht mehr militärischen Zwecken etc), so steht die Rechtskraft des Vorbescheides der Erlassung eines neuen, im Spruch anderslautenden oder den Vorbescheid bloß außer Geltung setzenden B nicht entgegen. Es liegt hier einer jener Fälle vor, in denen die Rechtskraft unter stillschweigend vorausgesetzter „*clausula-rebus-sic-stantibus*“-Einschränkung steht. Es kann also ohne weiteres ein neuer, in der Sache anderslautender B erlassen werden.⁴⁸⁾

V. ASSANIERUNGSBEAUFTRAGTE (§§ 6 Abs 3—6 und 12 Abs 10)

Die Gd kann zur Vorbereitung des Antrages auf Erklärung eines Gemeindegebietes oder eines Teiles desselben zum Assanierungsgebiet oder zum Zweck der Vorbereitung der Bildung von Erneuerungsgemeinschaften **Assanierungsbeauftragte** als Unterstützungsorgane bestellen. Assanierungsbeauftragte können physische oder juristische Personen (zB auch gemeinnützige Wohnungsunternehmen) sein, die nach ihren geschäftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen für eine solche Funktion geeignet sind (§ 6 Abs 3 und § 12 Abs 10). Die Assanierungsbeauftragten haben **vorbereitende und beratende Hilfsfunktionen**. Sie haben das Recht, Informationen einzuholen; die entsprechenden Auskunftspflichten stehen unter Verwaltungsstrafsanktion (§ 6 Abs 4 und 6; § 12 Abs 10). Die so gewonnenen Informationen dürfen nur im Zusammenhang mit der Assanierung verwendet werden (§ 6 Abs 5).

Die Assanierungsbeauftragten haben zwar verwaltungsentlastende Hilfsaufgaben zu erfüllen, sie sind jedoch **keine Beliehenen**, ihre Tätigkeit ist nicht als Führung von Verwaltungsgeschäften zu bewerten; sie haben keinen Anteil an hoheitlicher Gewalt.⁴⁹⁾ Diese Diagnose hat wichtige Folgen im Bereich des Haftungsrechts (keine Amts- und Organhaftung), der Leitungsverhältnisse

⁴⁸⁾ Zu diesem Problem: Funk, Assanierung, ZfV 1977, 10 ff; mit Bezugnahme auf die allgemeine Behandlung des Problems bei Ringhofer, Von der Bedeutung des Sachverhaltes für die Rechtskraft verwaltungsbehördlicher Bescheide, OJZ 1963, 87 ff, 120 ff.

⁴⁹⁾ Dazu: Funk, ZfV 1977, 10 ff; aA Geuder, Assanierungsrecht 222 ff, der zwar zubilligt, daß die Assanierungsbeauftragten keine hoheitlichen Aufgaben haben, dies aber — entgegen der üblichen Begriffsbildung (zB Adamovich-Funk, Allgemeines Verwaltungsrecht² (1984) 302; Antonioli-Koja, Allgemeines Verwaltungsrecht² (1986) 17) — für den Beliehenenstatus für nicht essentiell hält; damit reduziert sich der Widerspruch auf eine terminologische Frage.

(keine Weisungsbefugnisse staatlicher Organe gegenüber Assanierungsbeauftragten) sowie der (fehlenden) Anfechtbarkeit von Maßnahmen der Assanierungsbeauftragten bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts (insb sind Anordnungen der Assanierungsbeauftragten nicht als Befehls- oder Zwangsakte iS von Art 131a und 144 Abs 1 B-VG zu beurteilen). Fraglich ist, in welcher Rechtsform die Bestellung des Assanierungsbeauftragten durch die Gd zu erfolgen hat. In Frage käme die bescheidförmliche Bestellung, weiters die Funktionsbetrauung durch nicht bescheidförmlichen, aber hoheitlichen Organisationsakt oder durch einen nach Privatrecht zu beurteilenden Akt (die Diktion des G — „beauftragt“ — weist in die zuletzt genannte Richtung).⁵⁰⁾

VI. ANBOTSVERPFLICHTUNG (§§ 8 und 29)

Sie gilt nur für die Gebietsassanierung und ist instrumentell als **gesetzliches Kaufeintrittsrecht der Gemeinde mit der Möglichkeit einer hoheitlich verfügbaren Preisminderung** zu charakterisieren. Die Gd kann von ihrem Eintrittsrecht durch Anbotsannahme Gebrauch machen, wenn sie die ihr zwangsweise angebotenen Grundstücke für **öffentliche Zwecke**, die sie wahrzunehmen hat, **insbesondere im Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung**, benötigt.

Auf die **kompetenzrechtlichen Bedenken** gegen diese undifferenzierte Bündelung von öffentlichen Zwecken wurde bereits unter P I. des Kammenterteils hingewiesen. Unklar ist auch, ob die bloße Berufung der Gd auf einen solchen Bedarf genügt, oder ob dieser Bedarf durch eine entsprechende **ausdrückliche Widmung** in den planungsrechtlichen Grundlagen (etwa: Widmung des Grundstücks als öffentliche Erholungsfläche) qualifiziert sein muß. Geht man davon aus, daß für eigentumsbeschränkende Rechtsvorschriften im Zweifel eher ein relativ höheres Maß an inhaltlicher Detailgenauigkeit zu fordern ist, so wird die Frage iS des Vorliegens einer ausdrücklichen Widmung zu beantworten sein.⁵¹⁾

Erstaunlich ist die den Regelungen über die Anbotsverpflichtung zugehörige Best betr den Instanzenzug: Gem § 29 Abs 4 hat der **Landeshauptmann** über Berufungen gegen preisreduzierende B der BezVBeh zu entscheiden. Diese InstanzenzugsBest ist mit der verfassungsrechtlichen Zuordnung zum Kompetenzbegriff „Assanierung“ unvereinbar, weil diese eine Materie des Art 11 B-VG ist und somit die **LReg** als BerufungsBeh zuständig wäre. Da es keinen

⁵⁰⁾ AA Geuder, Assanierungsrecht 225, der von einem öffentlich-rechtlichen Vertrag spricht.

⁵¹⁾ Das Problem wird in diesem Sinne von Korinek in Korinek-Frotz-Wimmer 30 f gestellt und gelöst; ähnlich, aber vorsichtiger Geuder, Assanierungsrecht 145.

Anhaltspunkt dafür gibt, daß die Bestimmungen betr die Anbotsverpflichtung einem anderen Kompetenzbereich angehört als dem eben genannten, muß die Vorschrift des § 29 Abs 4 StadtEG als **verfassungswidrig** angesehen werden.⁵²⁾

Die Anbotsverpflichtung gilt für den **Verkauf** eines Grundstückes, nicht jedoch auch für andere rechtsgeschäftliche Verfügungen zur Eigentumsübertragung (etwa Schenkungen oder Tausch). Weiters finden die Bestimmungen über die Anbotsverpflichtung (ua) keine Anwendung, wenn das Grundstück von einem seiner Miteigentümer gekauft wird (§ 8 Abs 2 lit b). Hier besteht eine durch die Umgehungsklausel des § 9 Abs 2⁵³⁾ nicht erfaßte Möglichkeit des Ausweichens auf folgenden Umweg: Der Erwerber des Grundstückes wird zunächst durch Schenkung zum Miteigentümer (dieser Erwerb eines Anteiles am Liegenschaftseigentum unterliegt nicht der Anbotsverpflichtung), dann wird ihm der restliche Anteil verkauft (auch dieses Geschäft ist von der Anbotsverpflichtung ausgenommen). Der wirtschaftliche Erfolg ist der gleiche wie bei einem Kauf, allerdings unbelastet durch einen allfälligen zwangsweisen Eintritt der öffentlichen Hand.

Gem § 30 Abs 1 hat der frühere Eigentümer eines Grundstückes, das die Gd durch Anbotsannahme nach § 8 erworben hat, einen **Rückübereignungsanspruch** gegenüber dem jeweiligen Eigentümer, wenn das Grundstück binnen einer bestimmten Frist weder dem dafür vorgesehenen, von der Gd wahrzunehmenden öffentlichen Zweck zugeführt worden ist, noch auch einem öffentlichen Zweck, der von einer anderen Gebietskörperschaft als der Gd wahrzunehmen ist. Mit dieser Regelung wird eine Erweiterung der Verwendungsziele von zwangsweise (durch Anbotsannahme) verschafftem Liegenschaftseigentum der öffentlichen Hand statuiert: Nicht nur eine Verwendung für kommunale öffentliche Zwecke kommt als Grund für die Dispositionsbeschränkung in Betracht, sondern auch eine Verwendung für öffentliche Aufgaben des Bundes oder des Landes. Verfassungsrechtliche Bedenken wurden bereits gegenüber der zu undifferenzierten Zweckbindung „von der Gemeinde wahrzunehmende öffentliche Zwecke“ vorgebracht (s unter P I. des Kommentarteils). Diese Bedenken gelten umsomehr für die durch § 30 Abs 1 bewirkte, ebenso undifferenzierte Ausweitung auf öffentliche Zwecke, die von Bund oder Land wahrzunehmen sind.

⁵²⁾ So auch Korinek in Korinek - Frotz - Wimmer 31.

⁵³⁾ Vereinbarungen, die der Umgehung der Genehmigungspflicht (!) dienen, sind unwirksam.

VII. GENEHMIGUNG VON RECHTSGESCHÄFTEN (§§ 9 und 31)

Instrumentell gesehen ist dieses Zwangsmittel als **administrative Preisregelung des Liegenschaftsverkehrs in Assanierungsgebieten und mit Einzelassanierungsflächen** zu charakterisieren. Der Genehmigungspflicht unterliegen die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Baurechts und eines Fruchtgenußrechts an Assanierungsgrundstücken durch Rechtsgeschäft unter Lebenden. Zuständig zur Genehmigungserteilung ist die BezVBeh. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Gegenleistung den angemessenen Wert übersteigt. Die Genehmigungspflicht entfällt bei Schenkungen und Rechtsgeschäften unter nahen Verwandten sowie unter Miteigentümern. Eine Umgehungsklausel in § 9 Abs 2⁵³⁾ dient der Verhinderung von Mißbräuchen, die durch die vom G normierten Ausnahmen von der Genehmigungspflicht ermöglicht werden könnten.

Die Bestimmungen des StadtEG betr die Genehmigungspflicht haben **Verfassungsrang**. Auf die daraus resultierenden Fragen wurde bereits unter Punkt I. des Kommentarteils eingegangen.

VIII. ENTEIGNUNG (§§ 10, 11, 13—21, 25—28)⁵⁴⁾

Für **Gebietsassanierungen** gelten folgende **materielle Enteignungsvoraussetzungen**:

- Ablauf einer Zweijahresfrist seit dem Inkrafttreten der AssanierungsgebietsV, sofern bis dahin noch kein ordnungsgemäß belegter Antrag auf Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft bei der BezVBeh eingebracht worden ist. (Wenn ein solcher Antrag eingebracht worden ist, so können die von der Erneuerungsgemeinschaft erfaßten Grundstücke nur dann durch Enteignung in Anspruch genommen werden, wenn die Erneuerungsgemeinschaft den Zeitplan trotz angemessener Nachfristsetzung nicht eingehalten hat.)
- Erfolgreicher Ankaufsversuch: Der Berechtigte lehnt den Verkauf ab oder fordert ein hierfür offenbar nicht angemessenes Entgelt.
- Kein Vorliegen von technischen Ausgenommenheitsvoraussetzungen: Es darf sich nicht um eine Liegenschaft mit Bauwerken darauf handeln, die den Bebauungsvorschriften entsprechen, deren Wohnungen in der Mehrzahl keine Substandardwohnungen sind und die die Assanierung nicht erschweren.

⁵⁴⁾ Über die verfassungsrechtliche Beurteilung der Enteignungsvorschriften des StadtEG vgl Korinek in Korinek - Frotz - Wimmer 38 ff.

○ Die in Aussicht genommene Bebauung des zu enteignenden Grundstücks muß in der Durchführung finanziell gesichert sein und den Bauvorschriften entsprechen.

Die Enteignung hat das Vorliegen sämtlicher genannten Faktoren zur Voraussetzung. Enteignungswerber können Gebietskörperschaften oder gemeinnützige Bauvereinigungen (= gemeinnützige Wohnungsunternehmen iS des WGG⁵¹⁾ sein. Enteignungsgegenstand können auch dingliche Rechte an Grundstücken sein; in diesem Falle kommen auch Erneuerungsgemeinschaften als Enteignungswerber in Betracht.

Das **Enteignungsverfahren bei der Gebietsassanierung** ist in seinen Grundzügen wie folgt zu charakterisieren: Einbringung des Antrages bei der BezVBeh — Einleitung des Enteignungsverfahrens mit B — Widerspruchsmöglichkeit des Eigentümers mit der Begründung, er wolle das Grundstück entsprechend den Bauvorschriften selbst bebauen oder die Substandardwohnungen selbst verbessern — Rechtskraft des EinleitungsB (allenfalls nach abweisender Entscheidung über den Widerspruch; ansonsten: Aufhebung des EinleitungsB) — Durchführung des Enteignungsverfahrens unter sinngemäßer Anwendung des EibEG 1954 — allenfalls Gerichtsweg im Streitverfahren betr die Höhe der Entschädigung (sog „sukzessive Zuständigkeit“, ein Fall eines „Quasi-Instanzenzuges“).⁵⁵⁾

Materielle Voraussetzungen und Verfahren der Enteignung bei **Einzelassanierungen** sind im wesentlichen gleich geartet wie bei der Gebietsassanierung. Auch hier ist ein Zweijahresmoratorium vorgesehen; es beginnt mit Rechtskraft des EinleitungsB zu laufen (§ 13 Abs 3).

IX. DIE ERNEUERUNGSGEMEINSCHAFT (§§ 12, 32)

Die im StadtEG vorgesehene **Erneuerungsgemeinschaft** ist die Nachfolgeeinrichtung der in der RV des Assanierungs- und BodBG (135 BlgNR 13. GP) in Aussicht genommenen „**Bodengenossenschaften**“. Es handelt sich um eine Rechtsfigur, die vorwiegend am genossenschaftlichen Modell (Genossenschaft mit Geschäftsanteilhafung) orientiert ist, die aber zum Teil auch an Elemente der Miteigentümergeinschaft erinnert. Die Erneuerungsgemeinschaft ist eine ausschließlich im Dienste von Gebietsassanierungen stehende Organisationseinrichtung, deren organisatorische und funktionelle Rechtsverhältnisse zum Teil durch das StadtEG und subsidiär durch die Bestimmungen des GenG 1873⁵²⁾ gestaltet werden. Sinn der Erneuerungsgemeinschaft ist der

⁵⁵⁾ Darüber ausführlich Novak, Quasi-Instanzenzüge im österr. Recht, ZfV 1976, 59 ff.

Zusammenschluß der Eigentümer der in das Assanierungsgebiet einbezogenen Grundflächen zum Zweck der **Ausführung des Assanierungsvorhabens**.

Die Einrichtung der Erneuerungsgemeinschaft wirft eine große Zahl von spezifisch gesellschaftsrechtlichen Rechtsproblemen auf. Die folgende (selektive) Übersicht über diese Fragen stützt sich inhaltlich auf die Analyse von **Frotz in Korinek - Frotz - Wimmer**.⁵⁶⁾

Für die **Bildung der Erneuerungsgemeinschaft** (im folgenden: ErnGem) sieht das StadtEG folgenden Weg vor: Über Antrag von mehr als der Hälfte der Eigentümer der Grundstücke, die für ein vorgesehenes Gebietsassanierungsvorhaben erforderlich sind, und denen zusammen mehr als die Hälfte der Fläche der einbezogenen Grundstücke gehört, hat die BezVBeh durch B anzuordnen, daß die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke eine ErnGem bilden. Nach Rechtskraft dieses EinleitungsB wird die ErnGem mit der Eintragung in das Genossenschaftsregister begründet (§ 12 Abs 1 und 3).

Die ErnGem hat während der Dauer ihres Bestandes die den Eigentümern der einbezogenen Grundstücke aus ihrem Eigentumsrecht an diesen Grundstücken zustehenden Rechte und Pflichten auszuüben. Der ErnGem kommen insb die Verwaltung und die Lastenfreistellung sowie die Belastung dieser Grundstücke für eigene Schulden zu (§ 12 Abs 4). Das bedeutet, daß die alten dinglichen Rechte durch die Bildung der ErnGem nicht verändert werden: Es entsteht weder Miteigentum noch Gesamthandigentum, noch wird die ErnGem Eigentümerin der einbezogenen Grundstücke. Demgegenüber erweist sich das **Belastungsrecht** der ErnGem bzgl der einbezogenen Grundstücke im eigenen Namen als problematisch. Es scheint, daß damit die Form der **Simultanhypothek** angesprochen ist. Es ist aber fraglich, ob die ErnGem auch befugt (ja sogar: rechtlich befähigt) ist, auch solche eigene Schulden auf fremden Grundstücken sicherzustellen, die bei sorgfältiger Erfüllung ihrer Treuhandpflichten gar nicht entstanden wären.⁵⁷⁾

Fraglich ist auch, ob die Vorschriften des GenG und des GenRevG betr die **genossenschaftliche Revision**⁵⁸⁾ auf ErnGem Anwendung zu finden haben. Der Verweis des StadtEG in § 32 Abs 12, der sich nur auf das GenG und nicht auch auf genossenschaftsrechtliche Nebengesetze wie das GenRevG bezieht,

⁵⁶⁾ Frotz, Die Erneuerungsgemeinschaft nach dem StadtEG, vgl die Lit-Obersicht im Einführungsteil.

⁵⁷⁾ Frotz in Korinek - Frotz - Wimmer 61 vertritt hierzu die Auffassung, das gesetzliche Belastungsrecht sei eine derartige Abnormität, daß man es äußerst restriktiv interpretieren sollte.

⁵⁸⁾ Insb: GenossenschaftsrevisionsG RGBI 1903/133 und GenossenschaftsrevisionsV RGBI 1903/134.

deutet in Richtung Unanwendbarkeit der genossenschaftlichen Revision auf ErnGem. Das würde bedeuten, daß ErnGem zu ihrer Eintragung in das Genossenschaftsregister keiner Zusicherung der Aufnahme in einen anerkannten Revisionsverband bedürfen und auch der genossenschaftlichen Revision nicht unterliegen. Dem kann allerdings entgegengehalten werden, daß gerade die Tatsache, daß die Mitgliedschaft in der ErnGem zwangsweise herbeigeführt werden kann, eine Auslegung nach dem Prinzip des höchstmöglichen Mitgliederschutzes nahelegt, so daß im Zweifelsfall die Anwendbarkeit der Genossenschaftsrevision auf ErnGem sehr wohl anzunehmen wäre.⁵⁹⁾

Nach Eintritt der Rechtskraft des EinleitungsB und Eintragung der ErnGem in das Genossenschaftsregister hat die BezVBeh die Bildung der ErnGem der Gd, dem Grundbuchsgericht und dem für die Erhebung der Grunderwerbssteuer zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Das Grundbuchsgericht hat dies im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß die Grundstücke nur mit Zustimmung der ErnGem veräußert oder belastet werden können, daß weiters die Grundstücke für Schulden der ErnGem haften und daß auf Grund von Exekutionstiteln gegen die ErnGem die Zwangsvollstreckung auf diese Grundstücke zulässig ist (§ 32 Abs 6). Problematisch in diesem Zusammenhang ist insb die vom G offengelassene Frage, **welches Organ der ErnGem zuständig ist**, die Zustimmung zur Veräußerung oder Belastung der Liegenschaft durch deren Eigentümer zu erteilen oder zu versagen. Unklar ist auch, ob die hypothekarisch gesicherten **Rechte von Altgläubigern** durch die Bildung der ErnGem untergehen.⁶⁰⁾

Mißverständlich ist auch die Anordnung des § 32 Abs 10, wonach für die Verbindlichkeiten der ErnGem die **Mitglieder** mit ihrem Anteil und mit den einbezogenen Grundstücken **haften**. Entsprechend der juristischen Konstruktion der ErnGem müßte die Best dahingehend lauten, daß die Mitglieder mit ihren Grundstücken in Höhe ihres Anteils haften (und nicht mit Anteil und Grundstücken).⁶¹⁾

Das StadtEG schweigt zur Frage des **Stimmrechts der Mitglieder in der Generalversammlung der ErnGem**. Genossenschaftsrechtlich gilt das Prinzip des **Kopfstimmrechts** ohne Rücksicht auf Beteiligungen. Eine Änderung iS eines nach Beteiligungen gestaffelten Stimmrechts bedürfte einer entsprechenden satzungsmäßigen Regelung.⁶²⁾

⁵⁹⁾ Nach Auffassung von Frotz in Korinek - Frotz - Wimmer 67 sind die Vorschriften betr die genossenschaftliche Revision auf ErnGem nicht anzuwenden.

⁶⁰⁾ Frotz in Korinek - Frotz - Wimmer 69 löst das Problem zugunsten der Altgläubiger.

⁶¹⁾ Vgl Frotz in Korinek - Frotz - Wimmer 72.

⁶²⁾ Frotz in Korinek - Frotz - Wimmer 73.

X. STELLUNG DER BESTANDNEHMER (insb §§ 21 und 12 Abs 9)

Das StadtEG bezieht sich mehrfach auf Rechte der Bestandnehmer. So ist zB den Bestandnehmern auf Grund von § 5 Abs 6 das Recht eingeräumt, im Verfahren zur Erlassung einer AssanierungsgebietsV **schriftliche Äußerungen** bei der Gd einzubringen. Weit aus am wichtigsten sind jedoch die Bestimmungen betr den **Untergang von Bestandrechten und die Entschädigungsansprüche der Bestandnehmer**.

Der Enteignungswerber erwirbt das Eigentum an dem enteigneten Grundstück frei von allen dinglichen und obligatorischen Rechten. Ausgenommen davon sind dingliche Rechte, die durch Zwangsmaßnahmen (Enteignung) im öffentlichen Interesse begründet wurden oder hätten begründet werden können (§ 21 Abs 1). Der Enteignungswerber hat den Bestandnehmern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, deren Rechte vor Erlassung einer AssanierungsgebietsV begründet wurden, und die nun durch die Enteignung erloschen sind, **Ersatz** anzubieten und zwar bei Wohnräumen einen **entsprechenden**, bei Geschäftsräumen einen nach Lage und Beschaffenheit **angemessenen Ersatz** (§ 21 Abs 2). Außerdem besteht **Ersatzpflicht für Übersiedlungskosten** (§ 21 Abs 5). Die in § 21 Abs 2 geregelte Pflicht des Anbietens von Ersatzräumen ist dem Wortlaut nach nur auf die Gebietsassanierung bezogen. Eine verfassungskonforme Interpretation gebietet allerdings die analoge Anwendung der Bestimmungen über die Entschädigung von Bestandnehmern auch für die Einzelassanierung.⁶³⁾

Der Untergang von Bestandrechten ist auch bei Grundstücken vorgesehen, die in eine ErnGem einbezogen wurden: Die Rechte, die die Benützung der einbezogenen Grundstücke oder der auf diesen befindlichen Gebäude oder baulichen Anlagen zulassen, insb **Bestandrechte** oder Rechte an Dienstwohnungen, mit Ausnahme dinglicher Rechte, erlöschen sechs Monate nach der Eintragung der ErnGem in das Genossenschaftsregister (§ 12 Abs 9). Die Bestimmungen des § 21 betr die Entschädigung von Bestandnehmern sind sinngemäß anzuwenden.

⁶³⁾ Vgl Korinek in Korinek - Frotz - Wimmer 50.

XI. GUTACHTERKOMMISSIONEN (§ 22) ⁶⁴⁾

§ 22 StadtEG regelt die Organisation und die Aufgaben der sog „Gutachterkommissionen“. Es sind dies kollegiale Beratungsorgane zur Unterstützung der zur Vollziehung des StadtEG berufenen Behörden (**Beiräte** iS der Terminologie der allgemeinen Verwaltungsrechtslehre). ⁶⁵⁾ Die Tätigkeiten der Gutachterkommissionen sind nicht als Führung von Verwaltungsgeschäften im technischen Sinne aufzufassen. ⁶⁶⁾

Die grundsatzgesetzliche Best des § 22 erging noch unter der Geltung des Kompetenztatbestandes „Organisation der Verwaltung in den Ländern“ (Art 12 Abs 1 Z 1 B-VG in der Fassung vor der B-VGNov 1974). Dieser Kompetenztatbestand wurde durch die B-VGNov 1974 ersatzlos gestrichen und die vordem zwischen dem Bund als Grundsatzgesetzgeber und den Ländern als Ausführungsgesetzgeber geteilte Organisationsgewalt auf Gesetzesstufe in die Kompetenz des Landesgesetzgebers nach Art 15 Abs 1 B-VG übergeführt. Die Länder sind nunmehr befugt, Organisation und Funktion der Gutachterkommission frei zu regeln. Davon haben bisher die Bundesländer Sbg, OÖ, Tir und Wien Gebrauch gemacht. ⁶⁷⁾

Die durch die B-VGNov 1974 geänderte verfassungsrechtliche Situation wirft eine Reihe von Fragen auf. Da ist zunächst das Problem des Schicksals der Organisationsvorschriften in § 22 StadtEG. Im Anschluß an die Überleitungsbestimmungen des VUG 1920 iVm denen des Art XI B-VGNov 1974 kann die Auffassung vertreten werden, daß § 22 StadtEG als ursprünglich überbestimmte, durch die Überleitung jedoch geheilte und unmittelbar anwendbare

⁶⁴⁾ Näheres darüber bei **Funk**, ZfV 1977, 10 ff.

⁶⁵⁾ **Adamovich - Funk**, Allgemeines Verwaltungsrecht² (1984) 303 f.; **Antoniotli - Koja**, Allgemeines Verwaltungsrecht² (1986) 331 ff.

⁶⁶⁾ AA offenbar **Geuder**, Assonierungsrecht 228.

⁶⁷⁾ Sbg: G 26. 2. 1975 über die Gutachterkommission nach dem StadtEG, LGBISbg 1975/49.

OÖ: 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).

landesgesetzliche Rechtsvorschrift weitergilt. ⁶⁸⁾ Vertretbar ist auch die Auffassung der nunmehrigen Unanwendbarkeit des § 22. Es ist zu erwarten, daß das Problem dadurch zum Verschwinden gebracht wird, daß auch die übrigen Länder nach und nach landesgesetzliche Vorschriften betr die Gutachterkommissionen erlassen.

Problematisch ist auch das Verhältnis zwischen den im StadtEG umschriebenen Aufgaben der Gutachterkommissionen und der nunmehr vollen Organisationshoheit der Länder. Wenn diese auch das Recht der Funktionszuweisung umfaßt (was anzunehmen ist), ⁶⁹⁾ so stellt sich die Frage nach dem rechtlichen Schicksal der im StadtEG enthaltenen Funktionsbetrauungen. Unter den denkbaren Varianten (Unwendbarkeit; Überleitung in Landesrecht; Weitergelten als bedingte, nicht konstitutive Verweisungen auf inhaltlich übereinstimmende Funktionszuweisungen durch LG) dürfte jener der Vorzug zu geben sein, die ein Höchstmaß an Friktionslosigkeit in juristischer und funktioneller Hinsicht garantiert; dies ist wohl die Deutung der Funktionsregelungen des StadtEG betr die Gutachterkommissionen als bedingte, nicht konstitutive Verweisungen auf entsprechende landesgesetzliche Aufgabenzuweisungen. ⁶⁴⁾ Die genannten LG ⁶⁷⁾ enthalten solche Aufgabenzuweisungen, indem sie die Gutachterkommissionen zu im StadtEG vorgesehenen Aufgaben berufen (jeweils § 1).

XII. FÖRDERUNG (§§ 33—36)

Die durch das WSG ²³⁾ in das StadtEG eingefügten §§ 33—36 enthalten Bestimmungen über die Förderung von Stadterneuerungsmaßnahmen; sie sind an die Stelle der zT gleichlautenden Vorschriften der §§ 3 Z 4 und 4 des (inzwischen durch § 48 Abs 1 Z 2 WSG aufgehobenen) BG zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung (BGBl 1982/164) getreten. Konkretisiert werden sie durch die StadterneuerungsV 1984, ⁶⁾ die die auf § 4 des genannten BG gestützte V BGBl 1982/401 ersetzte.

⁶⁸⁾ So auch **Kahler - Sefelin** 325 und **Geuder**, Assonierungsrecht 229, diese Auffassung liegt offenbar auch dem OÖ und dem Tir LG über die Gutachterkommissionen (FN 67) zugrunde: § 8 Abs 2 des OÖ LG setzt „die als landesgesetzliche Vorschriften geltenden Bestimmungen“ des § 22 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“.

⁶⁹⁾ Dazu in diesem Sinne zuletzt **Pernthaler**, Die Zuständigkeitsverteilung zwischen Bund und Ländern auf dem Gebiet der Verwaltungsorganisation (Wien 1976) 34 ff.

Subventionsmittler ist demnach der nunmehr vom BMwA verwaltete Wohnhaus-Wiederaufbau- und Stadterneuerungsfonds,⁷⁰⁾ der dafür einen durch die StadterneuerungsV festgelegten Anteil des gemäß § 7 WSG aufgebrachtten Kapitals und Zinserträge aus Darlehen zu verwenden hat, die aufgrund des Wohnhaus-WiederaufbauG gewährt wurden und deren Verzinslichkeit erst durch § 33 Abs 3 eingeführt wurde.⁷¹⁾ Die Förderung wird als zinsengünstiges Darlehen oder als nichtrückzahlbarer Beitrag in Privatrechtsform gewährt. Förderungsfähig sind Stadterneuerungsmaßnahmen von Gemeinden „im engen Zusammenhang mit dem Wohnbereich“. § 3 StadterneuerungsV erklärt zu solchen vor allem Vorbereitungs- und Begleitmaßnahmen im Rahmen der Assanierung (zB vorbereitende Untersuchungen, Ideenwettbewerbe, Tätigkeit von Assanierungsbeauftragten, vorübergehende Unterbringung), Wohnumfeldverbesserungen (Schaffung von Wohnstraßen) und die „beispielhafte Einzelsanierung“. Die Förderung kann nur Gemeinden und von Gemeinden verwalteten Fonds, die sich mit Maßnahmen zur Stadterneuerung befassen, gewährt werden.

(Funk - Merli)

⁷⁰⁾ Dieser wurde durch das Wohnhaus-WiederaufbauG (BGBl 1948/130) zunächst als „Wohnhaus-Wiederaufbaufonds“ mit eigener Rechtspersönlichkeit eingerichtet; die Umbenennung erfolgte durch das BG BGBl 1982/164, das zwar durch das WSG aufgehoben wurde, dessen Bestimmungen jedoch wegen des Verweises im (ebenfalls durch das WSG geschaffenen) § 33 Abs 1 StadtEG in jenem Umfang weitergellen, als sie sich auf den Fonds beziehen und nicht durch den IV. Abschnitt des StadtEG ersetzt wurden.

⁷¹⁾ Vgl aber die Aufhebung dieser Best durch den VfGH; dazu oben im Text bei FN 7.

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

(Bodenbeschaffungsgesetz), BGBl 1974/288

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 Schifffahrt, der Luftfahrt oder der Wasser- oder Energieversorgungsanlagen dienen.