

# Art. 1 § 9 StadtErnG Genehmigung von Rechtsgeschäften

StadtErnG - Stadterneuerungsgesetz

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 04.03.2020

1. (1)(Verfassungsbestimmung) Die Erlassung und Aufhebung sowie die Vollziehung von Vorschriften, wie sie in den Abs. 2 bis 5, im § 1 Abs. 1 zweiter Satz, soweit danach Ausnahmen von der Anwendung der Abs. 2 bis 5 festgesetzt werden können, sowie im § 31 Abs. 1 und 2 enthalten sind, richten sich nach Art. 11 Abs. 1 und 3 des Bundes-Verfassungsgesetzes in der Fassung von 1929.
2. (2)In den gemäß § 1 Abs. 1 festgelegten Gebieten sowie für Baulichkeiten außerhalb von Assanierungsgebieten gemäß § 1 Abs. 2, im letztangeführten Fall nur, wenn ein Enteignungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 eingeleitet wurde, bedarf die Übertragung des Eigentums, die Einräumung eines Baurechtes und eines Fruchtnießungsrechtes an einem Grundstück oder Teilen davon, soweit sie von Maßnahmen nach diesem Bundesgesetz nicht ausgenommen sind, durch Rechtsgeschäft unter Lebenden der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Gegenleistung den angemessenen Wert (§ 23) übersteigt. Nebenbedingungen sind, soweit sie einen Schätzwert haben, bei der Bewertung der Angemessenheit der Gegenleistung zu berücksichtigen. Wird die Genehmigung versagt, so ist das Rechtsgeschäft rechtsunwirksam. Ebenso sind Vereinbarungen rechtsunwirksam, die der Umgehung der Genehmigungspflicht dienen.
3. (3)Nicht genehmigungspflichtig sind Schenkungen, ferner Rechtsgeschäfte, die zwischen Ehegatten, Verwandten in gerader Linie, zwischen Verwandten im zweiten oder dritten Grad der Seitenlinie oder Verschwägerten ersten Grades und zwischen den Miteigentümern einer Liegenschaft abgeschlossen werden. Weiters sind Rechtsgeschäfte nicht genehmigungspflichtig, wenn im Verfahren über die Anbotsverpflichtung über die Angemessenheit des Kaufpreises und die Annahme des Anbots mit Bescheid entschieden wurde (§ 8).
4. (4)Im Falle der während der Geltungsdauer der Verordnung gemäß § 1 Abs. 1 oder innerhalb von zwanzig Jahren nach deren Aufhebung (§ 5 Abs. 2) erfolgten erstmaligen Veräußerung von Grundstücken (Grundstücksteilen), auf denen Baulichkeiten mit Klein- oder Mittelwohnungen, Geschäftsräumen, Heimen (§ 3 Z 2, 3 und 4) oder Gemeinschaftseinrichtungen zur Bedarfsdeckung unter Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbauförderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder nach den Vorschriften der Länder oder Gemeinden errichtet wurden, darf der Wert der Gegenleistung für das Grundstück (Grundstücksteil) die Summe aus
  1. 1. dem Wert des Grundstückes (Grundstückteiles), berechnet nach den Vorschriften für die Ermittlung der Entschädigung gemäß § 23 und,
  2. 2. soweit durch Einnahmen nicht gedeckt, dem Wert aller sonstigen zur Erreichung des Assanierungszweckes notwendigen oder nützlichen Aufwendungen sowie den Kosten einer angemessenen Verzinsung des Fremd- und Eigenkapitalsnicht übersteigen. Hat bereits eine Eigentumsübertragung stattgefunden, bei welcher das zulässige Entgelt (Kaufpreis, Entschädigung) gemäß § 23 berechnet wurde, so ist bei der Ermittlung des Wertes des Grundstückes nach Z 1 von diesem Entgelt auszugehen. Bei einer neuerlichen Veräußerung darf die Gegenleistung das vom

Veräußerer geleistete zulässige Entgelt unter Berücksichtigung des Valorisationsfaktors (§ 23 Abs. 2, dritter Satz) zuzüglich der seit der letzten Veräußerung getätigten Aufwendungen, berechnet nach § 23 Abs. 2, letzter Satz, nicht übersteigen. Die Bestimmungen dieses Absatzes gelten nicht für den Erwerb von Wohnungseigentum an Wohnungen oder Geschäftsräumen, die ohne Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbauförderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 oder nach den Vorschriften der Länder oder Gemeinden errichtet wurden. Wurde bei einer Veräußerung ein höheres als das zulässige Entgelt vereinbart, so hat der Käufer den im vorhinein unverzichtbaren Anspruch auf Ermäßigung des Kaufpreises auf jene Höhe, die sich bei Zugrundelegung des zulässigen Entgeltes für das Grundstück ergibt.

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

In Kraft seit 01.07.1992 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)