

# 1. Rechtsgrundlagen

## 1.1. Unionsverträge (EUV und AEUV)

Am 1. Dezember 2009 ist der Vertrag von Lissabon in Kraft getreten. Durch diesen Vertrag wurde das Nebeneinander von EU und EG beendet. Es gibt nur noch die Europäische Union mit eigener Rechtspersönlichkeit. Ihr rechtliches Fundament bilden drei Verträge, die weiterhin nebeneinander bestehen. Diese sind der Vertrag über die Europäische Union (EUV) und der Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV). Daneben gibt es weiterhin den Euratom-Vertrag. Ergänzt wurden die neuen Verträge durch zahlreiche Protokolle und Erklärungen. Beide Verträge sind gleichrangig. **Unionsrecht ersetzt das bisherige Gemeinschaftsrecht.** Mit dem Vertrag von Lissabon wurde die Europäische Union um neue Ziele – wie kulturelle Vielfalt und soziale Marktwirtschaft – ergänzt, verbunden mit weiteren Tätigkeitsbereichen (etwa Tourismus, Katastrophenschutz und Energieversorgung). Gestärkt wurden auch die Befugnisse des Europäischen Parlaments als Mitgesetzgeber mit dem Rat sowie die Rolle der nationalen Parlamente. Diese können bei einem Rechtsschutzverfahren der EU dann eingreifen, wenn ein bestimmtes Problem besser auf Ebene der einzelnen Mitgliedstaaten geregelt werden kann (Subsidiaritätsprinzip). Weiters wurde das Rechtsschutzsystem gestärkt und die Zuständigkeit des Gerichtshofes der EU ausgeweitet (*Klamert 21 ff*).

**Nach Art 345 AEUV lassen die EU-Verträge die Eigentumsordnung in den Mitgliedstaaten unberührt.** Diese Vorschrift stellt als Kollisionsnorm klar, dass die liberale Ausrichtung der EU-Verträge nicht zu einer Änderung der gesellschaftlich bedingten, meist in der Verfassung der Mitgliedstaaten verankerten Eigentumsordnung führen muss. Schranken der Achtung der Eigentumsordnungen sind jedoch die Grundrechte (Art 2 ZP I und Art 17 GRC. Die Rechtsprechung hat darüber hinaus Art 345 AEUV einen grundrechtsähnlichen Charakter insoweit gegeben, als alle wesentlichen Elemente der nationalen Eigentumsordnungen unberührt bleiben sollen, das Eigentumsrecht also nicht in seinem Wesensgehalt angetastet werden soll. Das Eigentumsrecht ist gemäß den gemeinsamen Verfassungskonzeptionen der Mitgliedstaaten, die sich auch im ZP I widerspiegeln, „*in der Gemeinschaftsrechtsordnung gewährleistet*“ (*E 8*). Im Übrigen kann die Ausübung der Rechte privater wie öffentlicher Eigentümer beschränkt werden, weil Art 345 AEUV die in den Mitgliedstaaten bestehenden Eigentumsordnungen nicht den Grundsatzbestimmungen der EU-Verträge entziehen kann. Zu diesen Grundsatzbestimmungen gehören insbesondere die Niederlassungsfreiheit und die Kapitalverkehrsfreiheit. Hievon kann nur bei zwingenden Gründen des Allgemeininteresses, die für alle Personen oder Unternehmen gelten, oder bei Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit abgewichen werden. Dabei muss jedoch der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz beachtet werden (*Lenz/Borchardt 2870 f*).

Mit dem Vertrag von Lissabon vom 1.12.2009 wurde für die Union durch die Ausweitung der Zuständigkeiten des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) ein **vollständiges Rechtsschutzsystem** geschaffen. Die Aufgaben des EuGH umfassen die Kontrolle der Anwendung, die Auslegung und die Fortbildung des EU-Rechts. Damit korrespondiert ein Recht des Einzelnen auf einen effektiven gerichtlichen Schutz seiner Rechte aus der EU-Rechtsordnung. Dieser Individualanspruch verpflichtet nunmehr gemäß Art 19 Abs 1 EUV die Mitgliedstaaten zur Schaffung wirksamer Rechtsschutzregelungen hinsichtlich aller unmittelbar geltenden Individualansprüche aus dem EU-Recht und damit auch zu unionskonformer Auslegung und Anwendung des nationalen Immobilienrechts (*E 228*). Als eigenständige Materie entfaltet das **Unionsrecht Anwendungsvorrang gegenüber dem gesamten staatlichen Recht** einschließlich Verfassung und deren Strukturprinzipien. Das Unionsrecht ist supranationales Recht und eine eigenständige Rechtsordnung neben dem Völkerrecht und dem Recht der EU-Mitgliedstaaten. Damit verbunden ist die Verpflichtung zu unionskonformer Auslegung auch des nationalen Immobilienrechts. Dies ergibt sich aus der autonomen Geltung des Unionsrechts und seiner Durchgriffswirkung bei der Begründung von Rechten und Pflichten Einzelner. Nach der Rechtsprechung des EuGH hat der Vorrang des Unionsrechts zur Folge, dass entgegenstehendes innerstaatliches Recht „ohne weiteres unanwendbar wird“. Demnach dürfen die innerstaatlichen Organe der Verwaltung und Gerichtsbarkeit eine dem Unionsrecht widersprechende Norm nicht anwenden. Nach weiterer Auffassung des EuGH geht Unionsrecht auch innerstaatlichem Verfassungsrecht vor. Da Österreich den Vorrang des EU-Rechts als Bestandteil des *acquis communautaire* mit dem Beitrittsvertrag übernommen hat, ist dieser Vorrang des Unionsrechts auch vor dem einfachen Verfassungsrecht unbestritten (*Klamert 29 ff*).

### 1.2. EWR-Abkommen

Die jahrelangen Bemühungen um eine engere und umfassendere Kooperation der EG- und EFTA-Staaten führten 1994 zur Errichtung eines Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR). Der Vertrag über den EWR (EWRV) wurde als gemischter Vertrag konzipiert; Vertragspartner waren einerseits die EWG und die EGKS sowie ihre Mitgliedstaaten, andererseits die Mitgliedstaaten der EFTA. Die beabsichtigte Teilnahme des EFTA-Mitglieds Schweiz kam aufgrund einer Volksabstimmung nicht zustande, hingegen wurde Liechtenstein am 1.5.1995 Mitglied des EWR. Im Rahmen des EWR wurden rund zwei Drittel des gemeinschaftlichen Rechtsbesitzbestandes durch die EFTA-Staaten übernommen. Der EWRV wurde am 2.5.1992 auch von Österreich unterzeichnet und **ist am 1.1.1994 als EWR-Abkommen (EWRA) in Kraft getreten (BGBl 1993/909)**. Nach der Zielbestimmung des Art 1 EWRA soll zwischen den Vertragsparteien eine beständige und ausgewogene Stärkung der Handels- und Wirtschaftsbeziehungen gefördert

werden, um einen homogenen Europäischen Wirtschaftsraum zu schaffen. Zur Verwirklichung dieser Ziele umfasst der EWR (im Hinblick auf **Immobilien-transaktionen**) vor allem die Freizügigkeit sowie den freien Dienstleistungs- und Kapitalverkehr (*Schweitzer* ua 293 ff). Nach Art 4 EWRA ist in dessen Anwendungsbereich jede Diskriminierung aus Gründen der Staatsangehörigkeit verboten. Der Grundsatz der Gleichbehandlung von Inländern und Ausländern ergibt sich weiters aus den im Abkommen geregelten Individualrechten der Freizügigkeit der Arbeitnehmer (Art 28 EWRA), der Niederlassungsfreiheit (Art 31 bis 34 EWRA), des freien Dienstleistungsverkehrs (Art 36 EWRA) und der Kapitalverkehrsfreiheit (Art 40 EWRA). Diese Freiheiten gehören zum Rechtsbestand der Europäischen Gemeinschaften. Die Bestimmungen des EWRA sind **als sogenanntes Primärrecht unmittelbar anwendbar**. Im Konfliktfall mit entgegenstehenden nationalen Vorschriften dürfen diese von den Organen der staatlichen Vollziehung (Gerichtsbarkeit und Verwaltung) nicht angewendet werden (*E* 69).

Mit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union 1995 erfolgte jedoch kein Austritt aus dem EWR, sondern wechselte Österreich, ebenso wie Schweden und Finnland, von der EFTA-Seite auf die Gemeinschaftsseite im EWR über. Seit dem EU-Beitritt von Österreich, Schweden und Finnland am 1.1.1995 besteht das EWRA zwar weiter, regelt aber nunmehr lediglich Wirtschaftsbeziehungen zwischen den EU-Mitgliedstaaten einerseits sowie Island, Norwegen und Liechtenstein andererseits. **Für diese dem EWR (aber bislang noch nicht der EU) beigetretenen EFTA-Staaten sind die im AEUV enthaltenen EU-Grundfreiheiten unmittelbar anwendbar**. Für diese Länder gelten die vergleichbaren Bestimmungen im EWRA samt Anhängen über die oben angeführten Grundfreiheiten und das Diskriminierungsverbot. Die Regelung des Freien Kapitalverkehrs in Art 40 EWRA, ergänzt durch die 2. Kapitalverkehrsrichtlinie im Anhang XII EWRA, verpflichtet die Mitgliedstaaten, Beschränkungen des Kapitalverkehrs und damit auch von **Immobilieninvestitionen** zwischen den Gebietsansässigen in den Mitgliedstaaten zu beseitigen (RL 88/361/EWG, ABl Nr L 178 vom 8.7.1988). Demnach sind diese Personen **bei Immobiliengeschäften in Österreich und auch beim Erwerb eines Zweitwohnsitzes gleich wie Inländer zu stellen** (*E* 297). Allerdings kommt dem EWRA keine Rückwirkung dergestalt zu, dass vor dem Inkrafttreten des EWRA unzulässige Rechtserwerbe durch EWR-Bürger nachträglich saniert werden. Weiters erstreckt sich die Kapitalverkehrsfreiheit nach dem EWRA, im Gegensatz zum AEUV, nicht auf **Drittstaatsangehörige**. Art XII EWRA ermächtigte Österreich ausdrücklich, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Abkommens bestehende innerstaatliche Rechtsvorschriften zur Regelung des Ausländergrundverkehrs bis 1.1.1996 beizubehalten. Erst ab diesem Zeitpunkt trat für die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer die Verpflichtung zur Gleichbehandlung von EWR-Angehörigen mit Inländern in Kraft (*E* 68). Alle Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer enthalten unterschiedliche Gleichstellungsbestimmungen für EWR-Bürger des Inhaltes,

dass **Grundverkehrsbeschränkungen** für jene nicht gelten, soweit der Rechts-erwerb im Rahmen des EWRA durch natürliche oder juristische Personen bzw Personengesellschaften in Ausübung der Arbeitnehmerfreizügigkeit, der Niederlassungsfreiheit, des freien Dienstleistungsverkehrs, des Aufenthaltsrechts und des freien Kapitalverkehrs erfolgt. Damit sind Angehörige eines EU- oder EWR-Staates beim **Immobilienwerb** in allen Bundesländern Inländern gleichgestellt, ebenso Personen- und Kapitalgesellschaften sowie Vereine, Genossenschaften und Stiftungen. Übergeordnete Rechtsgrundlage aller Gleichbehandlungsbestimmungen ist das EWRA mit der zentralen Bestimmung des Art 4 über das **Diskriminierungsverbot** aus Gründen der Staatsangehörigkeit.

### 1.3. Internationale Abkommen

Gemäß Art 217 AEUV kann die Union mit Drittländern oder Internationalen Organisationen **Assoziierungsabkommen** mit dem Ziel besonderer und privilegierter Beziehungen zur zumindest teilweisen Teilhabe am Gemeinschaftssystem abschließen. **Derartige Abkommen sollen vor allem den Beitritt zur EU vorbereiten oder eine Alternative zu diesem Beitritt bilden sowie die Zusammenarbeit und den überregionalen Beistand fördern.** Damit gehen diese Abkommen über bloße Handelsverträge mit gegenseitigen Rechten und Pflichten hinaus, da sie eine zumindest länger dauernde enge Zusammenarbeit vorsehen. Die Bestimmungen eines Assoziationsabkommens wie auch die in seinem institutionellen Rahmen gefassten Beschlüsse sind gegenüber den EU-Bürgern wie die Bestimmungen sonstiger internationaler Abkommen dann unmittelbar anwendbar, wenn sie unter Berücksichtigung ihres Wortlauts und im Hinblick auf Sinn und Zweck des Abkommens eine eindeutige und klare Verpflichtung enthalten, deren Erfüllung oder Wirkungen nicht vom Erlass eines weiteren Rechtsaktes abhängen (*Lenz/Borchardt* 2324 ff).

Grundverkehrsrechtlich relevant für die EU und damit auch für Österreich sind neben dem EWR-Abkommen mit Norwegen, Island und Liechtenstein das Bündel von bilateralen Abkommen mit der Schweiz sowie das **Abkommen EWG-Türkei vom 12.9.1963 samt Assoziationsratsbeschluss Nr 1/80** über die Freizügigkeit bestimmter türkischer Arbeitnehmer, dem unmittelbare Wirkung zukommt (ABl 1964 S 3685). Demnach soll sich nach fünf Jahren Beschäftigung eines türkischen Arbeitnehmers mit Wohnsitz in einem Mitgliedstaat der EU implizit ein Aufenthaltsrecht ergeben und auch das **Recht zum Immobilienwerb**, wobei strittig ist, ob dieses Recht nur Wohnungen oder auch Häuser und sonstige Liegenschaften betrifft. Die sogenannte „Stillhalteklausele“ des Art 13 ARB 1/80 verbietet den Mitgliedstaaten, neue innerstaatliche Maßnahmen einzuführen, die bezwecken oder bewirken, dass der Zugang bzw die **Ausübung der Arbeitnehmerfreizügigkeit und der Niederlassungsfreiheit durch türkische Staatsangehörige im EU-Raum** strengeren Voraussetzungen unterworfen werden, als sie

zum Zeitpunkt des jeweiligen Inkrafttretens des Assoziierungsabkommens für den betreffenden Mitgliedstaat galten. Dieses Abkommen mit der Türkei ist von Österreich gemäß Art 76 und 77 EU-Beitrittsvertrag seit 1.1.1995 anzuwenden.

**Am 30.4.2002 hat Österreich als EU-Mitglied mit der Schweiz ein Abkommen über die Freizügigkeit mit dem wechselseitigen Recht auf Immobilienerwerb durch natürliche Personen abgeschlossen** (BGBl III 2002/133 und ABl L 2002/114, Verordnung Nr 1606/98). Demnach sind Schweizer Bürger mit Aufenthaltsrecht und Hauptwohnsitz in Österreich Inländern gleichgestellt und umgekehrt. Bei Fehlen eines Hauptwohnsitzes kann jede Immobilie erworben werden, die für die Ausübung der Erwerbstätigkeit erforderlich ist, was auch für Grenzgänger gilt. In allen drei Fällen ist der Erwerber bei Verlassen des Vertragsstaates nicht zur Veräußerung der erworbenen Immobilie verpflichtet. **Dieses wechselseitig eingeräumte Niederlassungsrecht gilt jedoch nicht für juristische Personen.** Dazu hat der EuGH am 11.2.2010 über ein Vorabentscheidungsersuchen des OGH vom 4.11.2008 zur Frage der Auslegung der Art 56 und 57 EGV und des Art 25 Anhang I EG-Abkommen Schweiz 2002 entschieden, dass die für den Erwerb von Immobilien vorgeschriebene **Inländergleichbehandlung nur für natürliche Personen** gilt und nicht für Gesellschaften oder sonstige juristische Personen. Weiters ist für den Immobilienerwerb in Österreich den zuständigen Behörden der Nachweis für das Vorliegen eines Aufenthaltsrechtes nach Art 24 Abs 1 lit a und b obigen Abkommens zu erbringen und genügt daher nicht die bloße Aufenthaltserlaubnis des Schweizer Immobilienerwerbers (*E 277*).

Weitere Ausnahmen von der Genehmigungspflicht beim Ausländergrunderwerb in Österreich ergeben sich aus staatsvertraglichen Verpflichtungen mit wechselseitiger Einräumung der **Meistbegünstigung für die Angehörigen der Vertragsstaaten**. Diese Bevorzugung beim Immobilienerwerb ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Von aktueller Bedeutung ist der **Freundschafts-, Handels- und Konsularvertrag zwischen der Republik Österreich und den Vereinigten Staaten von Amerika vom 19.6.1928, BGBl 1931/192**. Gemäß Art 1 dürfen US-Bürger zwar zum Wohnen und zu wissenschaftlichen, religiösen, philanthropischen sowie gewerblichen und geschäftlichen Zwecken geeignete Gebäude als Eigentum besitzen, errichten oder mieten und Grundstücke für diesen Zweck pachten. Hingegen sollen Erwerb, Besitz und Verfügung über unbewegliches Eigentum, abgesehen von der Bestandnahme zu den vorangeführten Zwecken, nur im Rahmen der Meistbegünstigung möglich sein. Diese widersprüchliche Formulierung erklärt sich aus den unterschiedlichen Rechtsinstituten von Besitz und Eigentum in den beiden Vertragsstaaten. In Österreich folgt gemäß § 297 ABGB das Gesetz in der Hauptsache der Regel „*superficies solo cedit*“. Demnach erwirbt der US-Käufer in Österreich nicht nur das Eigentum am Gebäude, sondern auch am dazugehörigen Grundstück, da das Gebäude unselbständiger Bestandteil des Grundstücks wird. Dies gilt nur dann nicht, wenn aufgrund einer Vereinbarung das Gebäude als

**Superädifikat (Überbau)** gemäß § 435 ABGB erworben wird. Nach dieser Rechtsauffassung unterliegen amerikanische Staatsbürger beim Rechtserwerb im Bundesland Salzburg nicht den Beschränkungen des Grundverkehrs für Ausländer, sodass eine formlose Bescheinigung gem § 10 Abs 2 SGVG von der Salzburger Landesregierung als zuständige Grundverkehrsbehörde für das Grundbuch ausgestellt wird (*Pachler/Uhl* 54).

Weiters räumt der **Freundschafts- und Niederlassungsvertrag zwischen der Republik Österreich und dem Kaiserreich Iran vom 9.7.1959**, BGBl 1966/45 wechselseitig den jeweiligen Staatsangehörigen – ausgenommen unselbständig Erwerbstätige gem Art 14 – auf der Grundlage der Meistbegünstigungsklausel das Recht zum Immobilienerwerb einschließlich Besitz und Veräußerung ein. Die Ausnahme für Arbeitnehmer kann bei pragmatischer Anwendung dieses Staatsvertrages daher nicht für sonstige natürliche und daher auch nicht für juristische Personen gelten, sodass diese meistbegünstigt sind. Zahlreiche weitere Abkommen zwischen Österreich und Drittstaaten über die Förderung und den gegenseitigen Schutz von Investitionen enthalten eine **Gleichstellung mit Inländern beim Grunderwerb** entweder durch Inländergleichbehandlung oder durch Meistbegünstigung (*E 310*). Der Begriff „Investition“ umfasst neben Vermögenswerten aller Art wie Rechte und Beteiligungen auch das Eigentum an Immobilien samt allen damit verbundenen Nutzungsrechten sowie das Baurecht. Österreich ist zum Schutz des Grunderwerbs durch den ausländischen Investor vor rechtswidriger Verstaatlichung und Enteignung ebenso verpflichtet wie zum freien Zahlungstransfer aller Immobilienerlöse.

**Eine weitere Gruppe neben den obgenannten bilateralen Verträgen mit Drittstaaten bilden die von Österreich mit Internationalen Organisationen abgeschlossenen Abkommen** (*Lienbacher* 500 f). Diese Staatsverträge enthalten Ausnahmen vom Ausländergrunderwerb und ermöglichen den genehmigungsfreien Immobilienerwerb sowohl durch die jeweilige Organisation als auch durch deren Mitarbeiter und Familienangehörigen. Im Gegensatz zu diesen **Amtssitzabkommen** können sich nach ständiger Rechtsprechung des EuGH natürliche und juristische Personen nicht unmittelbar auf Rechte aus dem **WTO-Abkommen** vor den nationalen Gerichten berufen. Österreich hat sich beim Liegenschaftserwerb in diesem Abkommen das Genehmigungserfordernis der Landesgrundverkehrsbehörden vorbehalten (*Pachler/Uhl* 59).

### 1.4. EU-Beitrittsvertrag samt Protokollen

Österreich wurde mit dem „Beitrittsvertrag“ vom 24.6.1994, BGBl 1995/45 Mitglied der EU und Vertragspartei der **Gründungsverträge der Union** (EUV, EGV, EGKS und EAGV). **Dieses dreiteilige Vertragswerk trat am 1. Jänner 1995 in Geltung und besteht aus dem Beitrittsvertrag, der Beitrittsakte und der Schlussakte.** Mit der B-VG-Novelle 1994 (EU-Beitritts-Begleit-BVG), BGBl

## 13. Leitentscheidungen der Höchstgerichte

Die im Folgenden angeführten **352 Entscheidungen** (Urteile, Beschlüsse und Erkenntnisse) bieten einen chronologischen Überblick ausgewählter Judikatur des EGMR, EuGH, VfGH, VwGH, OGH und der Landesverwaltungsgerichte zum **Immobilienrecht** in Österreich (**Stand Jänner 2021**). Alle Entscheidungen (Volltext oder auszugsweise) finden sich im Internet unter [www.curia.europa.eu](http://www.curia.europa.eu) bzw. [www.lexetius.com](http://www.lexetius.com) (EuGH), [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at) (VfGH, VwGH und OGH) und [www.egmr.org](http://www.egmr.org) (EGMR).

**E 1 – OGH 1.3.1961, 1 Ob 31/61:** Eine Grundverkehrslandeskommission, die nach Aufhebung eines Bescheides durch den VwGH, der ausgesprochen hatte, für die Annahme der Kommission, es handle sich um einen **Spekulationskauf**, fehle jeder Anhaltspunkt, den vom Amtshaftungskläger geschlossenen Kaufvertrag nicht sofort genehmigt, sondern neue Erhebungen über die Eignung des Klägers durchführt, weil sie berechtigterweise annimmt, es hätte sich inzwischen der Sachverhalt geändert, handelt nicht rechtswidrig.

**E 2 – VwGH 16.5.1963, 868/62:** Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens ist ausschließlich die Beantwortung der Frage, ob dem Rechtsgeschäft Grundverkehrsinteressen entgegenstehen. Es ist nicht Sache der Grundverkehrsbehörde, die **Frage der Gültigkeit** des ihr von einem Vertragsteil bekanntgegebenen Rechtsgeschäfts in anderer Hinsicht zu untersuchen. Liegt ein Rechtsgeschäft in Wahrheit nicht vor, dann kommt der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung keine Rechtswirksamkeit zu. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung verschafft einer nicht oder nicht mehr vorhandenen zivilrechtlichen Vereinbarung keine Gültigkeit.

**E 3 – VwGH 30.6.1966, 404/66:** Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Verfahrens ist nicht die nach Privatrecht zu beurteilende Rechtsgültigkeit des Rechtsgeschäfts, sondern die Frage, ob durch die Realisierung des Vorhabens die im GVG angeführten öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Für die Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen eines Vertragspartners an der Genehmigung oder Nichtgenehmigung des Rechtsgeschäfts ist im Verfahren vor dem VwGH kein Raum. Das **rechtliche Interesse der Vertragsparteien** erschöpft sich in der Abwehr des auf öffentlichem Recht beruhenden Eingriffs in die Privatsphäre. Wird ein Rechtsgeschäft ohne vorgeschriebene Genehmigung grundbücherlich durchgeführt, so hat das Grundbuchgericht diese Eintragung aufgrund der Mitteilung des rechtskräftigen Bescheids der Grundverkehrsbehörde über die Versagung der Zustimmung von Amts wegen zu löschen und den früheren Grundbuchstand wieder herzustellen.

**E 4 – VfGH 1.10.1975, B 324/74:** Das Grundrecht des Art 6 StGG richtet sich nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten

bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Es verbietet ferner, eine bevorrechtete Klasse der Landwirte zu schaffen, denen gegenüber anderen Personen das vorzugsweise Recht eingeräumt wird, Liegenschaften zu erwerben. **Allgemeine Einschränkungen des Liegenschaftsverkehrs**, wie sie in den GVG enthalten sind, werden durch Art 6 StGG nicht ausgeschlossen.

**E 5 – OGH 31.8.1977, 1 Ob 21/77:** Der Bauwerber, der selbst einen unzweckmäßigen Baubewilligungsbescheid erlangt und dadurch einen Schaden erleidet, kann in der Regel keinen Amtshaftungsanspruch stellen, weil er selbst den Schaden dadurch abwenden kann, dass er von der erteilten Baubewilligung keinen Gebrauch macht und ein **neues Bauansuchen** stellt. Die Zweckmäßigkeit eines der Bauordnung nicht entgegenstehenden Bauvorhabens zu beurteilen, ist nicht Sache der Baubehörde.

**E 6 – VwGH 10.1.1979, 1885/76:** Wenn ein Bauvorhaben teilweise mit dem Gesetz in Widerspruch steht, hat die Baubehörde den Bauwerber zu einer allfälligen Projektsänderung aufzufordern. Ist der Bauwerber hiezu nicht bereit, dann hat die Baubehörde mit der **Versagung der Baubewilligung**, und zwar des unveränderten Projektes als Ganzes, vorzugehen.

**E 7 – VwGH 22.3.1979, 2675/78:** Die **Einwendungen im Bauverfahren** sind in solche zu unterscheiden, die in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind. Privatrechtliche Einwendungen sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Einwendungen hat die Baubehörde nur insoweit zu entscheiden, als damit die Verletzung eines aus den baurechtlichen Bestimmungen erfließenden subjektiven Rechtes behauptet wird.

**E 8 – EuGH 13.12.1979, 44/79, Hauer:** Die Grundrechte gehören zu den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, die der Gerichtshof zu wahren hat. Bei der Gewährleistung dieser Rechte hat der Gerichtshof von den gemeinsamen Verfassungsüberlieferungen der Mitgliedstaaten auszugehen, so dass in der Gemeinschaft keine Maßnahmen als rechtens anerkannt werden können, die unvereinbar sind mit den von den Verfassungen in diesen Staaten geschützten Grundrechten. Auch die internationalen Verträge über den Schutz der Menschenrechte, an deren Abschluss die Mitgliedstaaten beteiligt waren oder denen sie beigetreten sind, könnten Hinweise geben, die im Rahmen des Gemeinschaftsrechts zu berücksichtigen sind. Das Eigentumsrecht wird in der **Gemeinschaftsrechtsordnung** gemäß den gemeinsamen Verfassungskonzeptionen der Mitgliedstaaten gewährleistet, die sich auch im ZP I zur MRK widerspiegeln. Danach wird dem Staat das Recht eingeräumt, diejenigen Gesetze anzuwenden, die er für die **Regelung der Benutzung des Eigentums im Einklang mit dem Allgemeininteresse** für erforderlich hält. Es ist daher dem Gesetzgeber nach dieser Norm gestattet, die Benutzung des Privateigentums im Allgemeininteresse zu regeln. Zu diesem



Zweck verweisen einige Verfassungen der Mitgliedstaaten auf die immanenten Eigentumsbindungen, auf die soziale Funktion des Eigentums, die Abhängigkeit seines Gebrauchs von Erfordernissen des Gemeinwohls und die soziale Gerechtigkeit. So gibt es in allen Mitgliedstaaten Rechtsvorschriften auf dem Gebiet der Land- und Forstwirtschaft, des Wasserrechts, des Umweltschutzes, der Raumordnung und des Städtebaus, welche die Benutzung des Grundeigentums – zuweilen erheblich – einschränken.

**E 9 – OGH 16.4.1980, 1 Ob 9/80:** Es gilt der Grundsatz, dass der Antragsteller für die von ihm selbst erwirkte Baubewilligung keine Amtshaftungsansprüche stellen kann. Wenn er selbst den fehlerhaften Baubewilligungsbescheid herbeigeführt hat, steht er nämlich dem durch die Bauführung erlittenen Schaden näher als die Behörde. Wer im **Baubewilligungsverfahren** als Antragsteller einen fehlerhaften Baubewilligungsbescheid herbeiführt und durch die fehlerhafte Bauführung Schaden erleidet, kann keinen **Amtshaftungsanspruch** stellen. Das Baubewilligungsverfahren dient, soweit Schadenersatzansprüche nach dem AHG in Betracht kommen, vor allem dem Zweck, die Allgemeinheit vor Gefahren zu bewahren, die mit der Ausführung von Bauten, welche mit der bestehenden Bauordnung nicht im Einklang stehen, verbunden sind.

**E 10 – VfGH 9.5.1980, B 119/77:** Die Grundverkehrsbehörde darf sich nicht mit der bloßen Bereitschaftserklärung des Interessenten, das gegenständliche Grundstück zu erwerben, zufrieden geben, ohne diese Absicht durch **Ermittlung der wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse** des Interessenten auf ihre Glaubwürdigkeit zu überprüfen.

**E 11 – VwGH 12.2.1981, 06/3149/80:** Mängel in Einreichunterlagen (Lagepläne und dergleichen) können nur dann eine Verletzung von Nachbarrechten begründen, wenn der Nachbar infolge der Mängel sich nicht ausreichend über Art und Umfang des Bauvorhabens sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte informieren kann. Der der Bauverhandlung zugrunde liegende Lageplan hat in ausreichendem Maße den Abstand des Baues zur gemeinsamen Grundgrenze erkennen zu lassen, damit dem Nachbarn jene Information vermittelt werden kann, die er zur **Verfolgung seiner Rechte im Bauverfahren** benötigt. Der Nachbar hat keinen Rechtsanspruch, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden.

**E 12 – VwGH 15.10.1981, 06/0401/80:** Auf die Einhaltung der Bestimmungen des ROG über die in einzelnen Widmungskategorien zulässigen Bauten haben die Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht. Bei der **Beurteilung der Widmungsgemäßheit eines Bauvorhabens** kommt es im Unterschied zum gewerbebehördlichen Verfahren nicht auf die spezielle Anlage, sondern auf die Betriebstypen an, wobei ein widmungswidriger Betrieb nicht durch Auflagen zulässig gemacht werden kann. Ob eine bestimmte Betriebstypen wegen ihrer Emissionswirkungen als

zulässig anzusehen ist, kann, da das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, nur anhand der Auswirkungen eines bestehenden Vergleichsbetriebes beurteilt werden. Dabei hat der technische Sachverständige Ausmaß und Art der Emissionen und der medizinische Sachverständige darauf aufbauend deren Wirkungen zu beurteilen.

**E 13 – VfGH 28.6.1982, B 436/81:** Das durch Art 6 StGG gewährleistete Recht, Liegenschaften zu erwerben und darüber frei zu verfügen, richtet sich nach ständiger Rechtsprechung nur gegen jene historisch gegebenen Beschränkungen, die ehemals zugunsten bestimmter bevorrechteter Klassen bestanden haben. Allgemeine **Einschränkungen des Grundstücksverkehrs**, wie sie in den Landesgrundverkehrsgesetzen enthalten sind, werden dagegen durch Art 6 StGG nicht ausgeschlossen. Durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Rechtsgeschäfts wird der Erwerber in der Ausübung des privaten Rechts auf Erwerb des Eigentums an Grundstücken beschränkt. Ein solcher Versagungsbescheid greift in das Eigentum der Vertragsteile ein.

**E 14 – VwGH 28.10.1982, 81/06/0059:** Die Baubehörde ist nicht berechtigt, erhobene Einwendungen so auszulegen, dass sie auch andere, nicht geltend gemachte mögliche Rechtsverletzungen umfassen, weil ja dem Nachbarn die Erhebung konkreter Einwendungen obliegt. Es ist auch nicht rechtserheblich, ob die Berufungsbehörde davon ausgehen kann, dass der Nachbar dem **Bauvorhaben** zustimmt. Die Zustimmung des Nachbarn zu einem Bauvorhaben ist im Baugesetz nicht gefordert. Die Baubehörde hat vielmehr lediglich über konkrete **Einwendungen des Nachbarn** zu entscheiden. Es obliegt dem Nachbarn, zur Wahrung seiner Rechte im Sinne des Baurechts konkrete Einwendungen zu erheben, welche sich auf die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben beziehen, während ein allgemein erhobener Protest, also eine Erklärung, mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden zu sein, keine Einwendung im Rechtssinne ist. Unzulässig sind Einwendungen, welche sich auf solche baurechtliche Vorschriften beziehen, die nur dem öffentlichen Interesse dienen. Privatrechtlich ist eine Einwendung dann, wenn darin die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird, welche im Privatrecht wurzelt; dies kann im Zweifel nicht angenommen werden.

**E 15 – OGH 15.12.1982, 1 Ob 34/82:** Auch die Änderung eines Flächenwidmungsplanes kann im Sinne des § 1 Abs 1 AHG haftungsbegründend sein. Sie erfolgt nämlich in Vollziehung der Gesetze und es handelt sich daher um eine Maßnahme der Hoheitsverwaltung. Deren Fehlerhaftigkeit kann daher bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 1 Abs 1 AHG zur **Haftung des Rechtsträgers** führen. Der Schaden kann bereits durch die Erlassung der Verordnung, aber auch erst durch deren Anwendung entstehen.

**E 16 – VwGH 28.4.1983, 83/06/0006, 0007:** Auf die Widmungsmäßigkeit eines Bauvorhabens im Sinne des ROG besitzt ein Nachbar ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Die Frage, ob der **Nachbar** durch die Errichtung eines Bauvorhabens einer übermäßigen **Lärmbelästigung** ausgesetzt ist, ist durch die Baubehörde zu prüfen. Hierbei kann der Nachbar nicht darauf verwiesen werden, selbst Möglichkeiten wie etwa durch Schließen der Wohnungsfenster zu schaffen, damit keine übermäßige Lärmbelästigung gegeben ist.

**E 17 – VfGH 10.6.1983, B 622/78:** Ein Nachbar kann durch einen eine **Baubewilligung** erteilenden Bescheid nicht in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Eigentumsrecht verletzt sein, weil durch einen Baubewilligungsbescheid lediglich die sich aus den baurechtlichen Bestimmungen ergebenden subjektiven **Anrainerrechte** gestaltet werden. Diese sind jedoch nicht verfassungsgesetzlich gewährleistet und gehören überdies der Sphäre öffentlichen Rechtes an. Ein Baubewilligungsbescheid greift daher insoweit, als Einwendungen des Nachbarn abgewiesen werden, überhaupt nicht in das Eigentum der Anrainer ein.

**E 18 – VfGH 15.6.1984, B 622/80:** Zu einer spekulativen Kapitalanlage ist die – erwiesene oder aus den Umständen erschließbare – Absicht des Erwerbers erforderlich, aus einer erhofften Steigerung des Wertes der angeschafften Grundstücke in näherer Zukunft einen ein normales wirtschaftliches Ausmaß (zB einer Kapitalverzinsung) übersteigenden Vermögensvorteil zu erzielen. Es muss also eine Weiterveräußerung beabsichtigt sein. Allein aus dem Umstand, dass „*ein echter Bedarf nach Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht gegeben sei*“, kann nicht denkmöglich auf das Vorliegen dieses Versagungsgrundes geschlossen werden – ebensowenig allein aus dem Kaufpreis. Ein Schluss auf eine **spekulative Kapitalanlage** ist jedenfalls unzulässig, solange die Behörde die Angaben des Käufers über einen beabsichtigten Kaufzweck nicht in Zweifel zieht.

**E 19 – VwGH 18.9.1984, 84/07/0205:** Die Grundverkehrsbehörde ist berechtigt, den ihr vorgelegten Vertrag dahingehend zu beurteilen, ob ein gültiges Rechtsgeschäft oder ein **Scheingeschäft** vorliegt. Liegt ein nichtiger Vertrag vor, dann ist der Antrag auf Genehmigung zurückzuweisen.

**E 20 – EGMR 22.10.1984, Nr 8790/79, Sramek gg Österreich:** Wenn zu den Mitgliedern einer Landesgrundverkehrskommission eine Person gehört, die sich sowohl im Hinblick auf ihre Pflichten als auch auf die Organisation ihres Amtes im Verhältnis zu einer der Parteien in untergeordneter Stellung befindet, können die Parteien berechtigte Zweifel an der Unabhängigkeit jener Person hegen. Eine derartige Situation beeinträchtigt ernstlich das Vertrauen, das die Gerichte in einer demokratischen Gesellschaft vermitteln müssen. Dementsprechend liegt eine **Verletzung von Art 6 Abs 1 MRK** vor. **Grundverkehrsverfahren** betreffen zivilrechtliche Angelegenheiten und es besteht daher ein Rechtsanspruch auf Entscheidung durch ein unabhängiges Gericht (tribunal).