jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Vfgh Erkenntnis 1982/12/9 G47/81, G39/82

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.1982

**Index**

L8 Boden- und Verkehrsrecht
L8300 Wohnbauförderung

**Norm**

B-VG Art10 Abs1 Z6
B-VG Art15 Abs1
B-VG Art15 Abs9
StGG Art5
ABGB §1
Krnt WohnsiedlungsG 1976 §1 Abs1 litb
Krnt WohnsiedlungsG 1976 §3 Abs2 Z1
Krnt WohnsiedlungsG 1976 §3 Abs2 Z3

**Beachte**

vgl. Kundmachung LGBl. 17/1983 am 31. März 1983; s. Anlaßfälle Erk. v. 3. März 1983, B14/78 und B248/80

**Leitsatz**

Ktn. Wohnsiedlungsgesetz 1976; keine Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Regelung des §1 Abs1 litb und §3 Abs2 Z1 und 3 B-VG; Begriff des "Zivilrechts"; allgemeine Ausführungen zur Abgrenzung des Kompetenzbereiches Zivilrechtswesen von anderen Zuständigkeitsbereichen

**Spruch**

§1 Abs1 litb und §3 Abs2 Z1 und 3 des Ktn. Gesetzes vom 2. April 1976 über Vorgänge im Bereich der Grundstücksordnung (Wohnsiedlungsgesetz), LGBl. für Ktn. Nr. 59, werden als verfassungswidrig aufgehoben.

Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 30. November 1983 in Kraft.

Frühere Bestimmungen treten nicht wieder in Wirksamkeit.

Der Landeshauptmann von Ktn. ist zur unverzüglichen Kundmachung dieser Aussprüche im Landesgesetzblatt verpflichtet.

**Begründung**

Entscheidungsgründe:

I. 1. Nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933, DRGBl. I 659, idF DRGBl. 1938 I 1246 (GBlÖ 526/1939), konnten Gebiete, in denen eine starke Wohnsiedlungstätigkeit bestand oder zu

erwarten war, zu Wohnsiedlungsgebieten erklärt werden, wenn anzunehmen war, daß ohne besondere Ordnung der Besiedlung das allgemeine Interesse oder das Wohl der Siedler beeinträchtigt würde. Eine solche Erklärung hatte unter anderem zur Folge, daß ein Wirtschaftsplan aufgestellt werden mußte, der die geordnete Nutzung des Bodens, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft und der Industrie, des Verkehrs, der Bebauung, des Luftschutzes, der Erholung und des Schutzes des Heimatbildes, in den Grundzügen zu regeln hatte (§2), und daß die Übertragung des Eigentums an Grundstücken der behördlichen Genehmigung bedurfte (§4), die zu versagen war, wenn die vorgesehene Bebauung dem aufgestellten Wirtschaftsplan widersprochen hätte, wenn Grundstücke bebaut werden sollten, die für die Besiedlung ungeeignet waren, oder wenn sonst ein erhebliches öffentliches Interesse entgegenstand (§6). Dieses Gesetz wurde durch §2 Rechts-ÜberleitungsG in die österreichische Rechtsordnung übernommen und vom VfGH in einigen Entscheidungen der Materie des Baurechts zugeordnet und als Landesgesetz des jeweiligen Bundeslandes behandelt.

In Ktn. wurde das mit Gesetz LGBl. 51/1969 novellierte und mit Kundmachung LGBl. 110/1970 wiederverlautbarte Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten am 1. Juli 1976 durch das Wohnsiedlungsgesetz, LGBl. 59/1976, abgelöst. Zweck der Erlassung des neuen Wohnsiedlungsgesetzes (WSG) war nach den Erläuterungen zum Entwurf (Verf-61/13/1975, S 2) neben der Neufassung der vom VfGH mit den Erk. VfSlg. 6884/1972 und 7278/1974 aufgehobenen Bestimmungen (betreffend Grundabtretungsverpflichtungen) auch,

"das bisher geltende Wohnsiedlungsgesetz den geänderten Verhältnissen auf dem Gebiete des Grundstücksverkehrs anzupassen und es als ergänzendes Instrument zur Ordnung des Grundstücksverkehrs neben das Grundverkehrsgesetz und das Ausländergrundverkehrsgesetz zu stellen."

Die im vorliegenden Zusammenhang wesentlichen Bestimmungen dieses Gesetzes lauten:

"§1

Genehmigungspflicht

(1) Folgende Vorgänge der Grundstücksordnung bedürfen der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde:

a) ...

b) die Übertragung des Eigentums an Grund und Boden durch Rechtsgeschäft unter Lebenden,

c) ...

§3

Genehmigung

(1) ...

(2) Die Genehmigung der Übertragung des Eigentums an Grund und Boden iS des §1 Abs1 litb ist - wenn nicht Abs5 anzuwenden ist - nicht zu erteilen,

1. wenn aus der Größe, der Lage oder der Beschaffenheit des Grundstückes allenfalls in Verbindung mit in der Person eines Erwerbers gelegenen Gründen schlüssig anzunehmen ist, daß eine dem Flächenwidmungsplan widersprechende Verwendung eintreten wird;

2. ...

3. wenn im Hinblick auf die Erhöhung der Effektivität von Planungsmaßnahmen sonst öffentliche Interessen entgegenstehen wie solche

a) der Raumordnung,

b) der Besiedelung,

c) des Naturschutzes oder des Landschaftsschutzes,

d) des Verkehrs."

Ein der Genehmigungspflicht unterliegender Rechtserwerb wird mit der Versagung der Genehmigung rückwirkend unwirksam (§6 Abs1), die grundbücherliche Einverleibung ist nur zulässig, wenn das Rechtsgeschäft genehmigt wurde (§6 Abs2), und eine in Erfüllung des Rechtsgeschäftes durchgeführte Übergabe ist rechtsunwirksam, solange die

Genehmigung nicht erteilt ist (§6 Abs5). Wer die ihm obliegende Antragstellung auf Erteilung der Genehmigung unterläßt, begeht eine Verwaltungsübertretung (§8).

2. Beim VfGH ist zu B14/78 das Verfahren über die Beschwerde des Käufers zweier Grundstücke in der KG Srejach (Gemeinde St. Kanzian) gegen einen Berufungsbescheid der Ktn. Landesregierung vom 3. November 1977 anhängig, der die Berufung gegen einen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt abweist, womit der Eigentumsübertragung die Genehmigung mit der Begründung versagt wurde, die geplante Verwendung der Grundstücke widerspreche dem Flächenwidmungsplan und schaffe für den Verkehr zusätzliche Gefahren (§3 Abs2 Z1 und 3 WSG). Nach dem Berufungsbescheid stehen der Eigentumsübertragung wesentliche öffentliche Interessen des Verkehrs iS des §3 Abs2 Z3 WSG entgegen, da der Erwerber in dem einer gefährlichen Kreuzung benachbarten Wohnhaus eine Diskothek betreiben wolle.

Ferner ist beim VfGH zu B248/80 das Verfahren über eine Beschwerde der Käufer dreier Grundstücke in der KG Kraig (Gemeinde Frauenstein) gegen einen Berufungsbescheid der Ktn. Landesregierung vom 3. April 1980 anhängig, der die Berufung gegen einen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan abweist. Dieser Bescheid hatte die Genehmigung deshalb versagt, weil die (derzeit landwirtschaftlich genutzten) Grundstücke als "Grünland-Erholungsfläche-Bad" gewidmet seien und als Liegewiese für das benachbarte Bad dienen sollten, nach Größe, Lage und Beschaffenheit der Grundstücke aber eine dem Flächenwidmungsplan widersprechende Verwendung zu befürchten sei und der Genehmigung im Hinblick auf die Erhöhung der Effektivität von Planungsmaßnahmen öffentliche Interessen der Raumordnung, der Besiedelung und des Landschaftsschutzes entgegenstünden (§3 Abs2 Z1 und 3 lita, b und c WSG). Auch die Berufungsbehörde ist der Auffassung, daß die Käufer die Grundstücke nicht "als allgemeines Bad" zu verwenden beabsichtigen und die landwirtschaftliche Nutzung nicht weiterführen werden, sondern letztlich eine Wohnnutzung anstreben. Die Bestimmungen der Bauordnung und des Landschaftsschutzgesetzes würden aber keinen sicheren Schutz vor planungswidriger Verbauung bieten.

II. Der VfGH war der Meinung, bei Beurteilung der vorläufig als zulässig erachteten Beschwerden die §§1 Abs1 litb und 3 Abs2 Z1 und 3 WSG anwenden zu müssen, hatte aber gegen die Verfassungsmäßigkeit dieser Vorschriften die Bedenken, daß der Landesgesetzgeber zu ihrer Erlassung nicht zuständig (Art10 Abs1 Z6 B-VG) war und ihr Inhalt dem Grundrecht der Freiheit des Liegenschaftserwerbes (Art6 StGG) widerspricht.

1. Der VfGH hat diese Bedenken im Einleitungsbeschluß aus Anlaß des VerfahrensB14/78 wie folgt formuliert:

"a) In der Rechtsprechung zur Regelung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist der Gerichtshof stets davon ausgegangen, daß dem Landesgesetzgeber nur die Regelung des Verkehrs mit solchen Grundstücken offenstehe, die ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind. In diesem Sinne wird schon im Erk. VfSlg. 5534/1967 (zum Salzburger Ausländergrundverkehrsrecht) der im grundlegenden Erk. VfSlg. 2658/1954 enthaltene Hinweis auf die Beschränkbarkeit des Eigentums durch Verwaltungsvorschriften dahin verstanden, daß nicht jede Beschränkung der Ausübung des Eigentums durch eine Verwaltungsvorschrift die Regelung aus dem Kompetenzbegriff des Zivilrechtswesens löse, und unter Hinweis auf die Systematik der Rechtsordnung am 1. Oktober 1925 ausgeführt:

'Aus dem Begriff des Zivilrechtswesens hat der VfGH in seinem Erk. Slg. Nr. 2820/1955 nur Maßnahmen mit dem Ziele ausgeschieden, den aus der Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden namentlich nach dem ersten Weltkrieg erkennbar gewordenen Gefahren für die bäuerliche Siedlung dadurch nach Möglichkeit zu steuern, daß die Übertragung des Eigentums ... an einem ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstücke ... grundsätzlich nur dann zulässig (sein) und von der Behörde bewilligt werden sollte, wenn sie nach den im Gesetz näher aufgestellten Anhalten dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit dies nicht in Frage kommt, an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Maßnahmen auf dem Gebiete des Liegenschaftsverkehrs anderer Art für den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kompetenzartikel, die eine Herausnahme aus dem Begriffe des Zivilrechtswesens mit der Folge ihrer Zugehörigkeit zur Landeskompetenz begründen könnten, sind nicht feststellbar.'

Demgemäß hielt es der Gerichtshof im Erk. VfSlg. 6342/1970 (zum Vlbg. Grundverkehrsrecht) für keine Regelung des Grundverkehrs, die der Kompetenz der Länder nach Art15 Abs1 B-VG zugeordnet werden könne, wenn der Verkehr mit Grundstücken, die nur nach ihrer Beschaffenheit geeignet sind, land- oder forstwirtschaftlich genutzt zu werden, ohne

Rücksicht auf die Art ihrer Verwendung und ohne Beziehung zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb Beschränkungen unterworfen wird. Im Erk. VfSlg. 7838/1976 führte er zur ausdrücklichen Frage der Landesregierung, welche Bundeskompetenz die Anwendung des Art15 B-VG auf bloß land- und forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke ausschließe, wörtlich aus:

'In der dem Kompetenzfeststellungs-Erk. Slg. 2658/1954 folgenden Judikatur ... zur Frage der Zuständigkeit zur Erlassung von Vorschriften, die den rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Liegenschaften verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen, ist der VfGH von folgender Überlegung ausgegangen: Abgesehen von der Regelung des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ("Grundverkehrsrecht") - der Inhalt dieses Begriffes wird in den folgenden Ausführungen dargetan - und (seit der B-VG-Nov. BGBl. 27/1969) weiters abgesehen von der Regelung des Ausländergrundverkehrs liegt die Zuständigkeit zur Erlassung von Gesetzen mit einem derartigen Inhalt beim Bundesgesetzgeber.'

Diese Auffassung hat der VfGH auch weiterhin stets vertreten. So wird in den Erk. VfSlg.7898/1976 und 8415/1978 die Beschränkung auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften als Erfordernis der verfassungskonformen Auslegung des (Tiroler) Landesgesetzes bezeichnet und im Erk. VfSlg. 8257/1978 davon gesprochen, daß der (burgenländische) Landesgesetzgeber mit seiner Regelung den gesamten Bereich des Grundverkehrs erfaßt habe, und in VfSlg. 8453/1978 hat der VfGH die vom VwGH beantragte Aufhebung einer Bestimmung des Salzburger Grundverkehrsgesetzes mit der Begründung abgelehnt, die zur Prüfung vorgelegte Bestimmung lasse sich iS der bisherigen Judikatur - an der er festhalte - noch in den Rahmen der dem Landesgesetzgeber durch Art15 Abs1 B-VG eingeräumten Kompetenz einfügen.

Auch die kompetenzrechtliche Zuordnung des Ausländergrundverkehrs zum Zivilrecht (VfSlg.5521/1967, 5534/1967) und die Technik der Verfassungsnovelle BGBl. 27/1969 über dessen Ausschluß aus der Bundeskompetenz weisen in dieselbe Richtung. Daß die Rechtsprechung in dieser Frage zusätzliche Überlegungen zum Stand der Rechtsordnung am 1. Oktober 1925 angestellt und die Möglichkeit einer abweichenden Zuordnung in anderen Teilbereichen noch offen gelassen hat, scheint dieser Einschätzung nicht entgegenzustehen.

Der geschilderten langjährigen Rechtsprechung liegt offenbar die Auffassung zugrunde, daß die Regelung des Verkehrs mit Grundstücken als bloße Beschränkung des Rechtsverkehrs allein die Zuordnung der Güter im Verhältnis der Bürger unter sich betrifft (§1 ABGB) und daher anders als Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Eigentümers oder eines sonstigen (wegen privatrechtlicher Berechtigung) Zuständigen in der Ausübung ihrer Rechte (§364 ABGB) grundsätzlich eine Angelegenheit des Zivilrechts ist und den Ländern nur insoweit zusteht, als es sich um den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr (Rechtssatz des Erk. 2658/1954 und ArtVII der B-VG-Nov. 1974) und den Ausländergrundverkehr (Art10 Abs1 Z6 B-VG) oder aber um Vorschriften handelt, die zur Regelung eines Gegenstandes ihrer Gesetzgebung iS des Art15 Abs9 B-VG erforderlich sind.

Sollte sich diese vorläufige Annahme als zutreffend erweisen, dann scheint die in Prüfung gezogene Regelung gemessen an den zu Art15 Abs9 entwickelten Kriterien (vgl. zuletzt VfGH 9. 12. 1980 G18/79) insgesamt außerhalb der Zuständigkeit des Landes zu liegen.

b) Sollte diese vorläufige Annahme unrichtig sein und die Kompetenz zur Beschränkung des Liegenschaftsverkehrs außerhalb des land- und forstwirtschaftlichen und des Ausländergrundverkehrs davon abhängen, welchem Zweck die Maßnahme dient, so scheinen die in Prüfung gezogenen Vorschriften zumindest insoweit die Gesetzgebungskompetenz der Länder zu überschreiten, als sie der Sicherung der Effektivität von Planungsmaßnahmen schlechthin, also nicht nur in Bereichen dienen, in denen die Planung den Ländern obliegt, und darüber hinaus ausdrücklich den Bereich des Verkehrs, also ein Gebiet einschließen, in dem die Gesetzgebung und damit auch die planmäßige und vorausschauende Gestaltung (iS von VfSlg. 2674/1954) weithin Sache des Bundes ist (Art10 Abs1 Z9, Art11 Abs1 Z4 und 6 B-VG). Es scheint nämlich, daß diesfalls auch die Anordnung einer Liegenschaftsverkehrsbeschränkung als eine Maßnahme der Planung auf Gebieten der Bundeskompetenz dem Bund vorbehalten bleiben muß.

Der VfGH hat zwar wiederholt ausgesprochen, dem Landesgesetzgeber sei es nicht verwehrt, im Zuammenhang mit der zu regelnden Materie alle öffentlichen Zwecke und daher auch die des Bundes zu berücksichtigen (VfSlg. 4486/1963, 4620/1963, 7138/1973, 7658/1975), doch scheint diese Regel nur dann anwendbar zu sein, wenn es sich um eine Maßnahme handelt, die schon ihrem Inhalt nach Angelegenheit der Landesgesetzgebung ist, nicht aber, wenn sie

kompetenzrechtlich neutral ist und daher die Kompetenz zur Regelung selbst erst aus der Zielsetzung für eine bestimmte Materie abgeleitet werden kann: es scheint, daß in diesem Fall die Zielsetzung zugleich die Kompetenz des Gesetzgebers begrenzt. In diesem Zusammenhang wird aber auch auf die Aussage in VfSlg. 4231/1962 einzugehen sein, die Interessen an der planmäßigen Ordnung der Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten oder das Wohl der Siedler könnten im einzelnen Fall möglicherweise auch mit Angelegenheiten verknüpft sein, die in den Hoheitsbereich des Bundes fallen.

c) Die Bedenken aus dem Blickwinkel des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Freiheit des Liegenschaftserwerbes (Art6 StGG) werden dadurch ausgelöst, daß die in Prüfung gezogenen Bestimmungen (mit geringfügigen Ausnahmen) jede Übertragung des Eigentums an Grund und Boden durch Rechtsgeschäft unter Lebenden einer behördlichen Genehmigung unterwerfen und die Erteilung dieser Genehmigung nur unter Bedachtnahme auf eine fast unübersehbare Vielfalt möglicher Gesichtspunkte erlauben, wie sie sonst (wenn die Planungsmaßnahme überhaupt unmittelbare Rechtsfolgen nach sich zieht) nur in jeweils besonderen behördlichen Verfahren konkretisiert werden können. Damit scheint das Gesetz die Freiheit des Liegenschaftserwerbes in einer den Wesensgehalt dieses Grundrechtes berührenden Weise zu beeinträchtigen.

Zwar sieht der Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung insbesondere seit dem grundlegenden Erk. VfSlg.2546/1953 die Stoßrichtung des Art6 StGG darin, daß im Gegensatz zur früheren Ordnung jeder Staatsbürger nicht nur Liegenschaften der seinem Stande entsprechenden Kategorie, sondern jede Art von Liegenschaften erwerben könne. Beschränkungen des Liegenschaftsverkehrs, die nicht in der Sonderung der Stände und der ihr entsprechenden Unterscheidung von Liegenschaftskategorien ihren Grund haben, verletzen also diesen Grundsatz nicht. Wäre nämlich diese Bestimmung so gemeint - heißt es im Erk. VfSlg. 2546/1953 -, "daß selbst durch Gesetz dem Liegenschaftsverkehr überhaupt keine Schranken gesetzt werden können, so wären die Worte 'jeder Art' gänzlich überflüssig". An dieser Auffassung hat der Gerichtshof in der Folge mit der Maßgabe festgehalten, daß dem Gesetzgeber auch die Schaffung bevorrechteter Klassen im Bereich des Liegenschaftserwerbes versagt sei (vgl. zB VfSlg. 5374/1966, 5683/1968, 6029/1969, 6157/1970, 6718/1972, 7539/1975, 8174/1977, 8309/1978 und VfGH 3. 3. 1980 B280/77).

Der Gerichtshof geht aber vorläufig davon aus, daß diese Aussage nicht etwa den Schutzumfang des Art6 StGG abschließend umschreibt, sondern nur die Reichweite des darin enthaltenen vorbehaltslosen Verbotes klärt. So hat er schon im Erk. VfSlg. 5150/1965 die Verfassungsrechtslage im übrigen ausdrücklich dahin gedeutet, daß das Grundrecht der Freiheit des Liegenschaftserwerbes zwar durch den Gesetzesvorbehalt eingeschränkt sei, kein solches Gesetz aber einen Inhalt haben dürfe, der seinen Wesensgehalt aushöhle; dies würde der Fall sein, wenn das Gesetz die Behörde ermächtigte, bei einer Veräußerung den Erwerber zu bestimmen (auf dieses Erk. hat der Gerichtshof erst jüngst Bezug genommen; VfGH 3. 12. 1980 B206/75). In der Tat legt die Stellung der Liegenschaftserwerbsfreiheit zwischen den Vorbehaltsgrundrechten der Unverletzlichkeit des Eigentums (Art5) und der Freiheit der Erwerbsbetätigung (Art6 Abs1 letzter Halbsatz) und der innere Zusammenhang dieser Grundrechte die Annahme nahe, daß auch die Zulässigkeit von Erwerbsbeschränkungen keine unbegrenzte ist, sondern unter einem Vorbehalt steht, der im Ergebnis der Wesensgehaltssperre der verwandten Grundrechte entspricht, sodaß die Schaffung neuer bevorrechteter Klassen nur einen besonderen Fall der Überschreitung dieser Schranke darstellt. Eine Verbindung zu Art5 StGG hat der MfGH übrigens schon im Erk. VfSlg. 2546/1953 hergestellt, wenn er das in Art6 mit gewährleistete Recht, über die Liegenschaft frei zu verfügen, als Ausdruck der Gewährleistung der freien Ausübung des Eigentumsrechts gewertet hat.

Wenn die Verfassung von der Freiheit des Liegenschaftserwerbs ausgeht, so scheint jedenfalls ein Eingriff in diese Freiheit nur durch ein Gesetz zulässig und die gesetzlose (oder denkunmögliche) Verhinderung des Erwerbes daher eine Verletzung des Art6 StGG zu sein. Selbst wenn aber Art6 ein solcher Gesetzesvorbehalt im eigentlichen Sinn entgegen der Auffassung des Gerichtshofes in VfSlg. 5150/1965 nicht unterstellt werden könnte, schützt er offenbar die Freiheit des Liegenschaftserwerbes als solche doch auch gegen Beschränkungen durch Gesetz, die das Grundrecht aushöhlen würden. Könnte sie nämlich völlig beseitigt werden, so wäre auch der Schutz gegen den Fortbestand historischer oder die Schaffung neuer bevorrechteter Klassen nichts als ein Anwendungsfall des allgemeinen Gleichheitssatzes. Sieht man ihn aber als besonderen Freiheitsschutz in bezug auf den Erwerb von Liegenschaftseigentum an, so muß anscheinend auch außerhalb der verpönten Unterscheidung ein Kernbereich dieser Freiheit unantastbar sein.

Unter dieser Prämisse hat der Gerichtshof das Bedenken, daß der im Ktn. Wohnsiedlungsgesetz normierte

Genehmigungsvorbehalt die Freiheit des Liegenschaftserwerbs so einschneidend beschränkt, daß die Substanz des Rechtes berührt wird. Denn es bedarf schlechthin jede Übertragung des Eigentums an Liegenschaften unter Lebenden im Bundesland Ktn. der behördlichen Genehmigung und diese Genehmigung ist schon dann zu versagen, wenn eine dem Flächenwidmungsplan widersprechende Verwendung durch den Erwerber auch nur zu erwarten ist oder sonst öffentliche Interessen deshalb entgegenstehen, weil Planungsmaßnahmen anders effektiver sein könnten (wobei selbst die Gesichtspunkte der Raumordnung, der Besiedelung, des Natur- oder Landschaftsschutzes und des Verkehrs - arg. "wie solche ..." - nur beispielsweise aufgezählt zu sein scheinen). Damit scheint die Möglichkeit des Liegenschaftserwerbs letztlich davon abhängig zu sein, daß die Bezirksverwaltungsbehörde keine Nachteile für irgendwelche Maßnahmen der öffentlichen Planung befürchtet. Diese umfassende Zielsetzung scheint im Zusammenhang mit der notwendigen Vagheit fast aller maßgeblichen Kriterien (Erwartungen über eine künftige Verwendung, Messen hypothetischer Verwendungen an Plänen, Einschätzung von Unterschieden in der voraussichtlichen Effizienz) der Behörde eine solche Fülle von Versagungsmöglichkeiten zu geben, daß der Grundsatz der Freiheit des Liegenschaftserwerbes praktisch in sein Gegenteil verkehrt wird."

2. In den Gesetzesprüfungsverfahren hat die Ktn. Landesregierung eine Äußerung erstattet. Im Hinblick auf die grundsätzliche Bedeutung der aufgeworfenen verfassungsrechtlichen Fragen hat der Gerichtshof es auch den anderen Landesregierungen und der Bundesregierung freigestellt, sich zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben die Landesregierungen von OÖ, Tirol und Vlbg. sowie die Bundesregierung Gebrauch gemacht.

Die Ktn. Landesregierung bezweifelt zunächst die Präjudizialität der Z1 des§3 Abs1 WSG im Verfahren B14/78, da die Berufungsbehörde die Versagung der Genehmigung allein auf Z3 gestützt habe, stellt sodann die Regelung des geltenden WSG jener des WSG 1933 gegenüber und vergleicht die Motive beider Gesetze, verfolgt den Wandel von der Bauplanung zur Raumordnung und verweist sodann auf die Rechtsprechung des Gerichtshofes zum Gesetz aus 1933: Schon in Slg. 3031/1956 habe der Gerichtshof auch im Hinblick auf die Kontrolle der Veräußerung von Grundstücken keine verfassungsrechtlichen Bedenken gehabt, und auch in der Folge habe er solche nicht geäußert. Diese Rechtsprechung könne auf das WSG übertragen werden, weil ein Unterschied nur darin bestehe, daß das alte Gesetz die Erklärung zum Wohnsiedlungsgebiet verlangt habe - was für den größten Teil des Bundeslandes auch tatsächlich geschehen sei -, während das neue die Genehmigungspflicht auf ganz Ktn. ausdehne, und weil der frühere Versagungsgrund des "entgegenstehenden öffentlichen Interesses" sogar noch weniger konkret gewesen sei als die in §3 Abs2 Z3 WSG umschriebenen Interessen. Aus der Rechtsprechung zum (land- und forstwirtschaftlichen) Grundverkehrsrecht ergäben sich keine Rückschlüsse für das WSG, da es sich dort nicht um Maßnahmen handle, die wesensmäßig mit dem Baurecht verknüpft seien. Auch die Verfassungsnovelle 1969, die den Ausländergrundverkehr aus der Zivilrechtskompetenz des Art10 Abs1 Z6 herausgenommen habe, schließe weitere Landeskompetenzen betreffs des Liegenschaftsverkehrs nicht aus. Allenfalls müsse die Notwendigkeit der "finalen Determinierung" im Planungsrecht wie für Art18 B-VG auch für Art15 Abs9 B-VG einen besonderen Maßstab zulassen. Wörtlich führt die Landesregierung dazu aus:

"Den Konnex zum Planungsrecht stellte bereits das ursprüngliche Wohnsiedlungsgesetz mit seinen Genehmigungsvorbehalten für die Veräußerung von Grund und Boden einerseits und den Wirtschaftsplänen andererseits her. In dem Maße, in dem sich aus dem seinerzeitigen Wirtschaftsplan ein Flächenwidmungsplan iS der heutigen Rechtsordnung entwickelte und damit einer effizienteren Planung zum Durchbruch verhalf, in dem Ausmaß wird das Eingreifen der Behörde bei Grundstücksveräußerungen im Interesse einer effizienteren Planung immer notwendiger. Es darf nochmals nachdrücklich darauf hingewiesen werden, daß die Genehmigungspflicht der Bauführungen allein nicht ausreicht, um die Einhaltung der Flächenwidmungspläne und der sonstigen Planungsmaßnahmen im Interesse einer effizienten Planung zu garantieren.

Die Wahrung der durch die Planungsnormen, insbesondere auch durch den Flächenwidmungsplan, festgelegten öffentlichen Interessen erst im Zeitpunkt eines Baubewilligungsverfahrens würde zu spät einsetzen, um noch effizient wirken zu können. Nur durch die Gewährleistung von Eingriffen zu einem Zeitpunkt, in dem noch kein konkretes Bauvorhaben zur Diskussion steht, nämlich zum Zeitpunkt der Veräußerung von Grund und Boden, ist ein wirkungsvoller Schutz der im öffentlichen Interesse erstrebenswerten Planungsmaßnahmen möglich. Es ist dies derselbe Zeitpunkt, den auch das übergeleitete Wohnsiedlungsgesetz als adäquat und erforderlich ansah.

Darüber hinaus sei auch auf die Rückwirkungen des Flächenwidmungsplanes auf andere in die Landeskompetenz fallende Angelegenheiten, wie insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzes und des Naturschutzes, verwiesen (s.

auch die Versagungsgründe des §3 Abs2 Z3, aus denen dieser Konnex deutlich hervorgeht). Auch in diesem Zusammenhang erscheint ein frühzeitiges Eingreifen der Behörde bei Veräußerung von Grund und Boden unabdingbar. Die Möglichkeiten im Einzelfall reichen zur Gewährleistung der Effektivität der Planungsmaßnahmen vielfach nicht aus.

Die Regelungen des §1 Abs1 litb WSG sind also nicht als isolierte Normen der bloßen Beschränkung des Rechtes des Verkehrs mit Grundstücken anzusehen, sondern im engen Zusammenhang mit den Bestimmungen über die Flächenwidmungspläne und die baurechtlichen Bestimmungen sowie die sonstigen in Entwicklungsprogrammen verankerten Zielsetzungen zu sehen. Der Umstand, daß sie in einem gesonderten Gesetz festgelegt werden, vermag - da die Rechtsordnung als Einheit anzusehen ist - nichts daran zu ändern."

Auch §3 Abs2 Z3 litd WSG dürfe nicht isoliert gesehen werden. Es solle dadurch zum Ausdruck gebracht werden, daß auf die "Verkehrsraumplanung", etwa durch Landes- und Gemeindestraßen, Bedacht zu nehmen sei. Da der gewählte Ausdruck mit keinem übereinstimme, der Bundeskompetenz umschreibt, könne er verfassungskonform gedeutet werden.

Eine Aushöhlung des Art6 StGG werde durch das WSG ebensowenig bewirkt wie durch das alte Gesetz (dessen Anwendungsbereich durch die Erklärung zu Wohnsiedlungsgebieten auch schon auf ganz Ktn. hätte ausgedehnt werden können). Das Vorliegen von Versagungsgründen könne anhand des zu genehmigenden Vertrages und des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes oder der Entwicklungsprogramme ausreichend beurteilt werden.

Auch die übrigen Landesregierungen, die sich nur zur Kompetenzfrage äußern, halten Regelungen der in Prüfung stehenden Art für eine Sache des Landesgesetzgebers:

Die Oö. Landesregierung kommt unter Hinweis auf die Rechtsprechung des VfGH zum Wohnsiedlungsgesetz 1933 und die Absicht der Verfassungsnov. 1969 und 1974, die kompetenzrechtliche Zuordnung bestimmter Angelegenheiten bloß punktuell klarzustellen (und nicht etwa die den Ländern auf Grund der Generalklausel zustehenden Kompetenzen zur Regelung des Verkehrs mit Grundstücken zu beseitigen), zum Schluß, daß eine solche Kompetenz neben dem land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr und dem Ausländergrundverkehr jedenfalls im Bereich des Baurechts, und zwar jedenfalls im Ausmaß des alten Wohnsiedlungsgesetzes in seiner ursprünglichen Fassung bestehe.

Die Tir. Landesregierung verweist auf Slg. 2546/1953 und 2658/1954 und sieht auch Slg. 7838/1976 nicht in Widerspruch dazu, weil der im Einleitungsbeschluß wörtlich wiedergegebene Teil mit dem (nicht wiedergegebenen) Halbsatz schließe: "..., soweit die Regelung nicht ihren Sitz im Bereich einer anderen Materie hat"; eine solche Materie ist nach Ansicht der Tir. Landesregierung zB auch das Baurecht; anders als das Eintrittsrecht in einen Kaufvertrag (Slg. 293 (/1955) sei der Genehmigungsvorbehalt kein Eingriff in das Rechtsgeschäft, sondern ein Annex der jeweiligen Materie nach Art15 Abs1 B-VG.

Die Vlbg. Landesregierung bemerkt in der Rechtsprechung des Gerichtshofes zwischen der Auffassung in den Erk. aus 1953 und 1954 und jener der Erk. aus 1967 und 1970 einen Bruch. Slg. 5534/1967 verkenne die frühere Rechtsprechung:

"Unzutreffend ist vor allen Dingen die in den zitierten Entscheidungsgründen getroffene Aussage: 'Aus dem Begriff des Zivilrechtswesens hat der VfGH in seinem Erk. Slg. Nr. 2820/1955 nur Maßnahmen mit dem Ziele ausgeschieden ...'. Tatsächlich hat er in diesem Erk. festgestellt, daß umgekehrt die Regelung des Pachtschutzes - die ihrem Inhalt nach Zivilrecht darstellt - nicht aus dem Kompetenztatbestand 'Zivilrechtswesen' ausgeschieden und im Wege der Versteinerung den Angelegenheiten des Grundverkehrs zugewachsen ist. Lediglich zu diesem Zweck ist die Rückblendung auf den historischen Gehalt des Begriffes 'Grundverkehr' erfolgt. Damit ist aber auch der offenbar auf dieser Aussage aufbauenden weiteren Feststellung des VfGH, daß Maßnahmen auf dem Gebiete des Liegenschaftsverkehrs anderer Art für den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kompetenzartikel, die eine Herausnahme aus dem Begriff des Zivilrechtswesens mit der Folge ihrer Zugehörigkeit zur Landeskompetenz begründen könnten, nicht feststellbar seien, die Grundlage entzogen. Deshalb, weil ansonsten jeder Materiengesetzgeber den Umfang des Kompetenztatbestandes 'Zivilrechtswesen', wie er nach dem Stand des Wirksamwerdens der Kompetenzartikel gegeben ist, beliebig verengen könnte, glaubt der VfGH, nur solche Beschränkungen zulassen zu können, die am 1. Oktober 1925 schon bestanden hatten, und übersieht dabei, daß er in seinen früheren Erk. von der Voraussetzung ausging, daß eine Beschränkung der Ausübung des Eigentums an sich

kompetenzneutral ist und erst der besondere Inhalt einer konkreten Beschränkung die Zuordnung zu einem bestimmten Kompetenztatbestand ermöglicht. Unter diesem Gesichtspunkt ist aber die Befürchtung des VfGH unbegründet. Dagegen, daß eine bestimmte Beschränkung, die ihrem besonderen Inhalt nach 'Zivilrecht' darstellt, durch einen anderen Gesetzgeber erlassen werden kann, schützt die Grundregel für die Interpretation der Kompetenzbestimmungen, wonach sich der Inhalt der Kompetenztatbestände aus der systematischen Fortentwicklung der vom Verfassungsgesetzgeber vorgefundenen historischen Ausprägung des Begriffsbildes ergibt. Eine Regel, die für die Interpretation aller Kompetenztatbestände in gleicher Weise gilt, auch für jenen des Zivilrechtswesens. Auf dies und nichts anderes wollte der VfGH in seinem Erk. Slg. Nr. 2658/1954 hinweisen.

Wie dies vor sich geht, hat der VfGH gerade in dem hier behandelten Erk. demonstriert, in dem er nämlich herausarbeitete, daß die Zugehörigkeit der Regelungen über den Ausländergrunderwerb aus dem Grund als dem Kompetenztatbestand Zivilrechtswesen zugehörig anzusehen seien, weil die Angelegenheit vor dem Wirksamwerden der Kompetenzartikel des B-VG durch das dem Zivilrecht zuzuordnende Gesetz BGBl. Nr. 247/1924 geregelt gewesen sei.

Daß der VfGH zur Begründung seines Erk. diese zweite Argumentation aufbaute, läßt allerdings vermuten, daß ihm die oben dargelegten Entscheidungsgründe noch selbst nicht überzeugend genug waren. In seiner späteren Rechtsprechung zu diesem Thema begnügte sich der Gerichtshof allerdings damit, auf seine bisherige Rechtsprechung zu verweisen. So etwa in den Erk. Slg. Nr. 6342/1970 und Nr. 7838/1976. Wenn es auch schwer zu verstehen ist, wie der VfGH darin zu der Behauptung gelangen konnte, daß die nicht unmittelbar einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten nur land- oder forstwirtschaftlichen nutzbaren Grundstücke und der Verkehr mit diesen außerhalb jeden Zusammenhanges mit den Zielen des Grundverkehrsrechtes stehen, so wäre dies kompetenzrechtlich ohne besondere Bedeutung gewesen, hätte er nicht alles, was sich nicht diesem Begriff 'Grundverkehr' in seinem historischen Gehalt subsumieren ließ, von vornherein in die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers verwiesen. Mit dem von ihm gleichsam zu einem Kompetenztatbestand erhobenen Begriff Grundverkehr verstellte sich der VfGH selbst den Blick auf die Generalklausel des Art15 Abs1

B.-VG."

Die mit Slg. 5534/1967 eingeleitete Spruchpraxis gehe daher von einem völlig anderen Bild der Rechtsnatur von Eigentumsbeschränkungen aus als die Erk. aus 1953 und 1954. Richtigerweise seien Genehmigungsvorbehalte für den Liegenschaftserwerb ihrem Inhalt nach für sich allein nicht Zivilrecht, sondern kompetenzneutral, sodaß erst der besondere Inhalt einer Beschränkung für die Zuordnung zu einem bestimmten Kompetenztatbestand ausschlaggebend sei. Der Einleitungsbeschluß übergehe auch jenen (nicht geringen) Teil der Rechtsprechung, der eine solche (gegensätzliche) Rechtsauffassung zum Ausdruck bringe. Mit der Unterscheidung zwischen bloßen Beschränkungen des Rechtsverkehrs und Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten schreibe er der Rechtsprechung einen Inhalt zu, der in keinem der Erk. zum Ausdruck gekommen sei. Auch sei aus dieser Unterscheidung nichts zu gewinnen, da in beiden Fällen "lediglich der von der Privatrechtsordnung freigelassene Raum der Privatautonomie eingeengt" werde, der der Privatautonomie überlassene Bereich aber jedem materiellen Gesetzgeber nach Maßgabe des Umfanges seiner Kompetenz zugänglich sei.

Hingegen geht die Bundesregierung in Übereinstimmung mit dem Einleitungsbeschluß davon aus, daß die in Prüfung gezogenen Bestimmungen solche auf dem Gebiet des Zivilrechtswesens seien, der Landesgesetzgeber zur Erlassung solcher Bestimmungen aber nur insoweit zuständig ist, als es sich um den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr oder den Ausländergrundverkehr oder aber um Vorschriften handelt, die zur Regelung eines Gegenstandes der Landesgesetzgebung iS des Art15 Abs9 B-VG erforderlich sind, also bloß den Annex zu einer Hauptmaterie bilden. Das WSG unterwerfe den Verkehr mit Grundstücken aber schlechthin einer Genehmigungspflicht und enthalte ausschließlich solche Regelungen, sodaß eine Hauptmaterie fehle, bezüglich derer das Land eine Zuständigkeit ohne diese Regelung nicht wahrnehmen könnte. Auch aus der Formulierung der Ausnahme aus der Zivilrechtskompetenz in Art10 Abs1 Z6 B-VG ("... verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen") und den Motiven dieser Nov. schließt die Bundesregierung, daß alle anderen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen des Grundstücksverkehrs zum Zivilrechtswesen gehören. Betreffs Art6 StGG lasse die bisherige Rechtsprechung erkennen, daß der Gerichtshof den Schutzumfang dieses Grundrechts abschließend umschrieben haben wollte; die im Einleitungsbeschluß zu diesem Grundrecht entwickelte Auffassung sei jedenfalls mit der bisherigen Rechtsprechung nicht zu harmonisieren.

III. Die Gesetzesprüfungsverfahren sind zulässig.

Das Verfahren hat nichts hervorgebracht, was an der Zulässigkeit der Anlaßbeschwerden zweifeln ließe. Die in Prüfung gezogenen Bestimmungen der §§1 Abs1 litb und 3 Abs2 Z1 und 3 sind in den Beschwerdeverfahren auch anzuwenden. Der Einwand der Ktn. Landesregierung, die Berufungsbehörde habe sich im Verfahren B14/78 eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, weshalb die Z1 des §3 Abs2 nicht als Versagungsgrund herangezogen werden könne, ist nicht stichhältig: Abgesehen davon, daß der Berufungsbescheid die Möglichkeit der Heranziehung der Z1 nicht verneint, sondern bloß ausführt, die von der ersten Instanz bejahte Frage, ob die Errichtung einer Diskothek nach dem Flächenwidmungsplan zulässig sei oder nicht, sei nicht ohne weiteres zu beantworten, ihre Erörterung aber auch nicht erforderlich, weil bereits Z3 zur Versagung ausreiche (S 8), ist der Gerichtshof bei der Beurteilung des angefochtenen Bescheides durch die Rechtsansicht der belangten Behörde nicht gebunden; da im Ermittlungsverfahren die Verträglichkeit der beabsichtigten Verwendung mit dem Flächenwidmungsplan erörtert wurde und die Heranziehung des Versagungsgrundes der Z1 nach der Aktenlage nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, muß auch der VfGH diese Bestimmung in Betracht ziehen.

IV. Die unter dem Gesichtspunkt der Kompetenz geäußerten Bedenken gegen die in Prüfung gezogenen Gesetzesbestimmungen sind begründet. Der Landesgesetzgeber ist nicht zuständig, die Übertragung des Eigentums an Grund und Boden von der Genehmigung einer Behörde abhängig zu machen, die prüft, ob eine dem Flächenwidmungsplan widersprechende Verwendung eintreten werde oder im Hinblick auf die Erhöhung der Effektivität von Planungsmaßnahmen sonst öffentliche Interessen, wie solche der Raumordnung, der Besiedlung, des Naturschutzes oder des Landschaftsschutzes oder des Verkehrs, entgegenstehen.

1. Der Gerichtshof hat die kompetenzrechtlichen Bedenken aus der Beobachtung entwickelt, daß die Annahme der Zuständigkeit des Landesgesetzgebers für Beschränkungen des Grundverkehrs nach Art der in Prüfung stehenden Regelung mit seiner langjährigen Rechtsprechung zum Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht zu vereinbaren ist. Sei es dem Landesgesetzgeber nämlich verwehrt, den Verkehr mit Grundstücken, die nur nach ihrer Beschaffenheit geeignet sind, land- und forstwirtschaftlich genutzt zu werden, ohne Rücksicht auf die Art ihrer Verwendung und ohne Beziehung zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb Beschränkungen im Interesse der Erhaltung eines lebensfähigen Bauernstandes oder der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleineren landwirtschaftlichen Grundbesitzes zu unterwerfen, dann könne es ihm auch nicht zukommen, den Verkehr mit Grundstücken im Interesse der Erhöhung der Effektivität von Planungsmaßnahmen solchen Beschränkungen zu unterwerfen. Es schien dem Gerichtshof nicht möglich, einen Genehmigungsvorbehalt im Interesse einer besonderen Ordnung der Besiedlung durch einen bloßen Hinweis auf das Erk. Slg. 3031/1956 hinzunehmen, wenn andererseits Landesgesetze aufgehoben werden, weil sie land- und forstwirtschaftlich bloß nutzbare Grundstücke Grundverkehrsbeschränkungen unterwerfen (Erk. Slg. 6342/1970, 7838/1976), und andere in verfassungskonformer Interpretation nur land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erfassen dürfen (Slg. 7898/1976, 8257/1978, 8415/1978, 8453/1978).

Dieser Überlegung haben die Landesregierungen entgegengehalten, der Rechtsprechung ließen sich auch andere Auffassungen entnehmen.

Sie können damit aber für ihren Standpunkt nichts gewinnen:

a) Erstmals war das kompetenzrechtliche Problem im Erk. Slg. 2546/1953 aufgetreten: Das Bundesgesetz des Jahres 1946, mit dem das Grundverkehrsgesetz 1937 wieder in Kraft gesetzt worden war, wurde mit der Begründung als verfassungswidrig aufgehoben, es handle sich nicht um Zivilrechtswesen, weil die Vollziehung des Gesetzes gerade in jenem Punkte, auf dem das Schwergewicht der gesetzlichen Maßnahmen liege, ausschließlich Grundverkehrskommissionen, also Verwaltungsbehörden obliege, woraus geschlossen werden müsse, daß der Gesetzgeber die Genehmigung oder Verweigerung von Eigentumsübertragungen als eine Verwaltungsangelegenheit ansehe; es finde sich aber im Bereich der Zuständigkeit des Bundes keine Materie, der sie (als solche) unterstellt werden könne. Es gehe dabei um Beschränkungen in der Ausübung des Eigentums iS des §364 ABGB: Mit den dort genannten Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles seien jene Verwaltungsvorschriften gemeint, die je nach Art und Materie notwendige Eingriffe mit sich brächten, wie im Bereiche der Landesgesetzgebung das Baurecht, Jagdrecht, Fischereirecht, Naturschutzrecht usw.

In Slg. 2658/1954 sah sich der Gerichtshof der umgekehrten Lage gegenüber: Die Nö. Landesregierung hatte die Feststellung der Kompetenz zur Erlassung eines Grundverkehrsgesetzes ähnlichen Inhaltes begehrt, das aber ausschließlich Gerichte mit der Vollziehung betraute. Der Gerichtshof stellte nun nicht auf die Art der Vollziehung ab, sondern wiederholte bloß seine These, daß Beschränkungen der Ausübung des Eigentums "auch (Hervorhebung nicht im Original) durch Verwaltungsvorschriften statuiert werden können" (wenngleich auch neue Regelungen unter den Kompetenztatbestand Zivilrecht fallen könnten, sofern sie nur nach ihrem Inhalt systematisch dem Zivilrecht angehörten), stellte fest, daß der vorgelegte Entwurf inhaltlich nahezu vollständig mit dem aufgehobenen Bundesgesetz übereinstimmt, und sprach unter Hinweis auf die Begründung des Vorerkenntnisses aus, daß die Regelung des Grundverkehrs nach Art15 Abs1 B-VG in die Zuständigkeit der Länder fällt (Rechtssatz 1), die Länder aber nicht Gerichte mit der gesamten Vollziehung des Landesgesetzes betrauen dürfen (Rechtssatz 2).

Auf Grund dieses Erk. gilt seither auch für den VfGH bindend, daß "die Regelung des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundverkehrsrecht) in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zusteht" (was später ArtVII der B-VG-Nov. 1974 ausdrücklich bekräftigt hat).

In der Folge hat der VfGH den Ausgangspunkt dieser Entscheidungen aber nicht mehr festgehalten. Schon mit dem Erk. Slg. 2820/1955 hat er jene Rechtsprechung eingeleitet, von der die Prüfungsbeschlüsse ausgehen. Gestützt auf die Entscheidungen aus 1953 und 1954 hatte der Vlbg. Landesgesetzgeber in seinem Grundverkehrsgesetz die Behörde ermächtigt, Pachtverträge über landwirtschaftliche oder als Kleingarten genutzte Grundstücke über Antrag auf angemessene Zeit zu verlängern oder vorzeitig aufzuheben. Auf Antrag der Bundesregierung hob der VfGH diese Bestimmungen als kompetenzwidrig auf. Dem Hinweis der Vlbg. Landesregierung auf Vorschriften über Verpachtungen im nö. Gesetzentwurf hielt er entgegen,

"... daß der Grundverkehr seit seiner ersten gesetzlichen Regelung durch das Gesetz vom 13. Dezember 1919, StGBl. Nr. 583, bis zu seiner letzten bundesgesetzlichen Ordnung durch die Gesetze BGBl. Nr. 251/1937 und BGBl. Nr. 123/1946 wesentlich in Maßnahmen mit dem Ziele bestand, den aus der Freiheit des Verkehrs mit Grund und Boden namentlich nach dem ersten Weltkrieg erkennbar gewordenen Gefahren für die bäuerliche Siedlung dadurch nach Möglichkeit zu steuern, daß die Übertragung des Eigentums und die Einräumung des Fruchtgenußrechtes an einem ganz oder teilweise dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück, aber auch die Verpachtung solcher Grundstücke auf gewisse längere Zeit grundsätzlich nur dann zulässig sein und von der Behörde bewilligt werden sollte, wenn sie nach den im Gesetze näher aufgezählten Anhalten dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes und, soweit dies nicht in Frage kommt, an der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Das war entscheidender Inhalt des zunächst durch die Bundesgesetzgebung geregelten Grundverkehrs. Mit Erk. Slg. Nr. 2546 hat der VfGH das Bundesgesetz BGBl. Nr. 123/1946, mit dem das in der deutschen Besetzungszeit aufgehobene Grundverkehrsgesetz, BGBl. Nr. 251/1937, neuerlich in Kraft gesetzt wurde, als verfassungswidrig aufgehoben, weil die Gesetzgebung in Angelegenheiten des bisher bundesgesetzlich geregelten Grundverkehrs Landessache ist. Das aufhebende verfassungsgerichtliche Erk. hat nun wohl eine Änderung der Zuständigkeit zur gesetzlichen Regelung des Grundverkehrs, nicht aber einen Wandel im rechtlichen Inhalt des Begriffes 'Grundverkehr' mit sich gebracht."

Die Gestaltung der Rechtsbeziehung zwischen den beteiligten Parteien sei aber nicht mehr Frage des Grundverkehrs. Pachtverträge seien im

25. Hauptstück des (II. Teils des) ABGB geregelt, ihre Regelung daher eine Angelegenheit des Zivilrechtswesens und damit Bundessache; Art15 Abs9 B-VG komme nicht in Betracht.

Wäre der VfGH damals noch der Auffassung von Slg. 2546/1953 gewesen, so hätte er die Frage stellen müssen, ob es sich nicht auch beim Pächterschutz um Beschränkungen der Ausübung von Privatrechten mit dem Ziel handelt, den Gefahren für die bäuerliche Siedlung zu steuern, und ob nicht umgekehrt auch die Freiheit des Eigentumserwerbes (wie das Pachtverhältnis) im ABGB geregelt (§§355, 356), ja durch Art6 StGG in ihrer zentralen Bedeutung für das Zivilrecht sogar noch unterstrichen ist. Indessen wird hier das land- und forstwirtschaftliche Grundverkehrsrecht bereits als abgeschlossener Zuständigkeitsbereich behandelt.

In dieselbe Richtung weist Slg. 5375/1966, betreffend eine Bestimmung des nö. Grundverkehrsgesetzes, derzufolge die Bereitschaft einer Siedlungsgesellschaft zur Zahlung des ortsüblichen Verkehrswertes die Versagung der Zustimmung rechtfertigte:

"Im Bereiche des Art15 Abs1 B-VG kommt eine Zuordnung der

Regelung ... zu einer anderen Angelegenheit als der des

Grundverkehrsrechtes nicht in Betracht ... Um festzustellen, ob eine

Zuständigkeit des Landesgesetzgebers ... gegeben ist, braucht daher

lediglich untersucht zu werden, ob die Regelung als

Grundverkehrsrecht qualifiziert werden kann. Ist dies nicht der Fall,

so trifft die Kompetenz gemäß ... Art15 Abs1 B-VG nicht zu."

Es war nicht der Fall und die Bestimmung wurde aufgehoben.

Aus denselben Überlegungen hob der Gerichtshof in den Erk. Slg. 5521/1967 und 5534/1967 auf Antrag des VwGH Bestimmungen des Vlbg. und des Sbg. Ausländergrunderwerbsgesetzes auf, weil es sich bei diesen Beschränkungen des Liegenschaftsverkehrs um eine Angelegenheit des Zivilrechts handle. Die Landesregierungen hatten zur Stützung der Landeskompetenz auf Slg. 2546/1953 verwiesen und beigefügt, die Hintanhaltung der Überfremdung des heimischen Grundbesitzes sowie einer unerwünschten Erhöhung der Grundstückspreise sei von keinem verfassungsgesetzlich dem Bundesgesetzgeber vorbehaltenen Kompetenztatbestand umfaßt. Ihnen hielt der Gerichtshof (in Slg. 5534/1967, worauf in Slg. 5521/1967 verwiesen wird) zunächst die Unmaßgeblichkeit des öffentlichen Zweckes der Erwerbsbeschränkung entgegen:

"Die von der Landesregierung hervorgehobenen Motive ... mögen die Zwecke, die das Gesetz nach der Absicht des Gesetzgebers zu verwirklichen habe, kennzeichnen, doch besagen sie nichts über den Inhalt der Regelung. Den Zwecken kommt nur dort kompetenzrechtliche Bedeutung zu, wo dies die Fassung der Kompetenzartikel erkennen läßt, ansonsten werden die Kompetenzbereiche durch die Umschreibung der einzelnen Angelegenheiten geschieden (... Slg. Nr. 4205/1962)."

Slg. 2658/1954 - führte der Gerichtshof weiter aus - weise zwar darauf hin, daß Eigentumsbeschränkungen auch durch Verwaltungsvorschriften statuiert werden könnten, doch sei es verfehlt, hieraus folgern zu wollen, es genüge die Erlassung irgendeiner die Ausübung des Eigentums beschränkenden Verwaltungsvorschrift, um die dann gegebene Regelung aus dem Kompetenzbegriff des Zivilrechtswesens zu lösen. Den Umfang dieses Begriffs nach dem Stand des Wirksamwerdens der Kompetenzartikel mit 1. Oktober 1925 könnten spätere Materiengesetzgeber nicht verengen; wollte man dies zulassen, so wäre es möglich, diesem Kompetenzbegriff jeglichen Inhalt zu nehmen. Aus dem Begriff des Zivilrechtswesens habe der Gerichtshof im Erk. Slg. 2820/1955 nur das land- und forstwirtschaftliche Grundverkehrsrecht ausgeschieden, denn - und dieser Teil der Begründung ist im Einleitungsbeschluß im Zusammenhang wörtlich wiedergegeben -,

"Maßnahmen auf dem Gebiete des Liegenschaftsverkehrs anderer Art für den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kompetenzartikel, die eine Herausnahme aus dem Begriffe des Zivilrechtswesens mit der Folge ihrer Zugehörigkeit zur Landeskompetenz begründen könnten, sind nicht feststellbar".

Nach einer Erörterung des Inhalts der einschlägigen Bundesgesetze BGBl. 247/1924 und 106/1928 und dem Hinweis auf §33 ABGB kommt der Gerichtshof dann zum Ergebnis,

"... daß die Erlassung von Vorschriften über die Rechtstellung von Ausländern in bezug auf den Erwerb von Liegenschaften im Inland als eine Regelung des rechtsgeschäftlichen Liegenschaftsverkehrs unter den Kompetenztatbestand 'Zivilrechtswesen' fällt, soweit sie nicht ihren Sitz im Bereich einer anderen Materie hat".

Dieses Ergebnis werde auch durch die Erk. Slg. 3693/1960, 3777/1960 und 4231/1962 betreffend das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten nicht in Frage gestellt: Aus dem Umstand, daß der Gerichtshof die Berücksichtigung der Ausländereigenschaft bei der Beurteilung, ob öffentliche Interessen gefährdet erscheinen, als denkmöglich angesehen habe, ergebe sich für die Kompetenzlage nichts.

Im Erk. Slg. 6342/1970 und der gleichartigen folgenden, im Einleitungsbeschluß nachgewiesenen Rechtsprechung hat

der Gerichtshof an der in Slg. 5534/1967 klargelegten Auffassung festgehalten und Beschränkungen des Liegenschaftsverkehrs außerhalb des im Rechtssatz aus 1954 umschriebenen engeren Rahmens des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs nicht als Sache der Länder angesehen, sondern als eine Angelegenheit des Zivilrechtswesens dem Bund zugeordnet (Slg. 7838/1976).

Eine nähere Betrachtung der Rechtsprechung in den einschlägigen Normenprüfungsverfahren zeigt also, daß der 1953 und 1954 eingenommene Standpunkt vereinzelt geblieben ist u

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at