jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Beschluss 2002/9/30 G171/99

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.09.2002

Index

20 Privatrecht allgemein
20/13 Sonstiges

Norm

B-VG Art140 Abs1 / Individualantrag
BaurechtsG-Nov 1990, BGBl 258 ArtIII
BaurechtsG §3 Abs2 idFBGBl 258/1990

Leitsatz

Zurückweisung des Individualantrags auf Aufhebung von Bestimmungen des Baurechtsgesetzes und der Baurechtsgesetz-Novelle 1990 betreffend Vereinbarungen über die Wertsicherung des Bauzinses mangels Legitimation infolge Anhängigkeit von Gerichtsverfahren bzw mangels unmittelbarer rechtlicher Betroffenheit der Antragsteller

Spruch

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Begründung

Begründung:

I. 1. Den Antragstellern ist ihrem eigenen Vorbringen nach gemeinsam, dass sie teils durch Einantwortung, teils durch Erwerb in verschiedene, seit 1967 zwischen der Gemeinde Wien und den jeweiligen Rechtsvorgängern hinsichtlich einzelner Grundstücke in 1140 Wien, Knödelhüttenstraße, bestehende Baurechtsverträge eingetreten sind. Nach Inkrafttreten der Baurechtsnovelle 1990, BGBl. Nr. 258/1990, stellte die Gemeinde Wien beim Bezirksgericht Hietzing hinsichtlich aller zugrunde liegenden Verträge die Anträge auf Erhöhung der jeweiligen Bauzinse auf ein näher genanntes, angemessenes Ausmaß und begehrte gleichzeitig deren Wertsicherung.

Mit Sachbeschlüssen vom Juni, Juli bzw. Dezember 1997 stellte das angerufene Gericht zu diesen Anträgen unter Neufestsetzung und gleichzeitiger Wertsicherung der jeweiligen Bauzinse fest, dass die Begehren der Gemeinde Wien auf deren Erhöhung und Wertsicherung gemäß ArtIII Abs5 der Baurechtsgesetznovelle 1990 zu Recht bestünden. Sämtliche damals an die einzelnen Antragsteller ergangenen Beschlüsse des Bezirksgerichts Hietzing erwuchsen in Rechtskraft.

2. Mit ihrem am 22. November 1999 beim Verfassungsgerichtshof eingelangten Schriftsatz stellen die Einschreiter nun gemäß Art140 B-VG den Antrag,

"Artikel III Abs2 des Bundesgesetzes vom 25.4.1990 BGBl 258, mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht geändert wird (Baurechtsgesetznovelle 1990- BauRGNov. 1990), zur Gänze, §3 Abs2 Gesetz vom 26.4.1912 RGBl 86 betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz-BauRG) in der Fassung BGBl 258/1990 und Artikel III Abs2 in Verbindung mit Artikel III

Abs4 und Abs5, 6 Bundesgesetz vom 25.4.1990 BGBl 258, mit dem das Gesetz betreffend das Baurecht geändert wird (Baurechtsgesetznovelle 1990-BauRGNov. 1990), wegen Verfassungswidrigkeit aufzuheben".

3. §3 des Gesetzes betreffend das Baurecht, RGBl. Nr. 86/1912 idF der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258/1990 sowie ArtIII der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258/1990 lauten (die angefochtenen Bestimmungen sind hervorgehoben):

"§3

(1) Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden.

(2) Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muß deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird."

"Art III

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit dem 1. Juli 1990 in Kraft.

(2) Vereinbarungen über die Wertsicherung des Bauzinses, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind und dem §3 Abs2 BauRG in der Fassung dieses Bundesgesetzes entsprechen, sind von diesem Zeitpunkt an rechtswirksam.

(3) Zahlungen des Bauzinses, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes auf Grund einer Wertsicherungsvereinbarung geleistet worden sind, können wegen des Verstoßes gegen §3 Abs2 BauRG in der bisher geltenden Fassung nicht zurückgefordert werden.

(4) Abs3 ist auf anhängige Rechtsstreitigkeiten nur dann anzuwenden, wenn die Klage nach dem 31. März 1990 bei Gericht eingebracht worden ist.

(5) Der Grundeigentümer kann vom Bauberechtigten für die Zukunft die Erhöhung des Bauzinses auf ein angemessenes Ausmaß sowie eine Wertsicherung verlangen, soweit

1. der Baurechtsvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden ist,

2. der Bauzins offenbar unangemessen ist,

3. der Baurechtsvertrag keine oder eine solche Vereinbarung über die Wertsicherung des Bauzinses enthält, die dem §3 Abs2 BauRG in der Fassung dieses Bundesgesetzes nicht entspricht, und

4. nach den Umständen, unter denen der Baurechtsvertrag geschlossen worden ist, angenommen werden kann, daß eine Wertsicherung vereinbart worden wäre, wenn sie zulässig gewesen wäre.

(6) Soweit sich der Grundeigentümer und der Bauberechtigte über die Erhöhung des Bauzinses nicht einigen, hat hierüber auf Antrag das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel das Grundstück gelegen ist, zu entscheiden. Hiefür gelten die allgemeinen Bestimmungen über das Verfahren außer Streitsachen mit den in §37 Abs3 Z6, 8 bis 10,12,13 und 15 bis 21 MRG genannten Besonderheiten.

(7) Der Anspruch auf Erhöhung des Bauzinses erlischt, wenn er nicht binnen einem Jahr nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes durch Vertrag oder Vergleich anerkannt oder gerichtlich geltend gemacht wird.

(8) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut."

4.1. Zur Begründung ihrer Antragslegitimation bringen die Antragsteller vor, sie alle hätten die Beschlüsse des Bezirksgerichtes Hietzing nicht bekämpft, da sie hinsichtlich der Beurteilung der Ausschöpfung des Instanzenzuges durch weitere Rechtsmittel vom Wortlaut des ArtIII Abs5 der Baurechtsgesetznovelle 1990 ausgegangen seien. Sie hätten deshalb keine Möglichkeit gesehen, im Zuge der Erhebung eines Rechtsmittels an das Gericht II. Instanz mit der Anregung heranzutreten, gemäß Art89 Abs2 B-VG die Verfassungsmäßigkeit von ArtIII Abs2 und von §3 Abs2 letzter Satz Baurechtsgesetz idF BGBl. Nr. 258/1990 beim Verfassungsgerichtshof prüfen zu lassen. ArtIII Abs5 der Baurechtsgesetznovelle 1990 erscheine für sich allein nicht verfassungswidrig. Andererseits hätten im Falle der Ausschöpfung des Instanzenzuges weder das Landesgericht für Zivilrechtsachen Wien noch der Oberste Gerichtshof

die nun angefochtenen Gesetzesstellen anzuwenden gehabt. Eine Anwendung des ArtIII Abs2 in diesen Verfahren wäre fiktiv denkunmöglich gewesen. Es müsse davon ausgegangen werden, dass ArtIII Abs2 ganz offenbar nicht zur Anwendung gelangt wäre und im Übrigen auch nicht vom Bezirksgericht angewendet worden sei.

Der OGH, jedes zur Entscheidung in zweiter Instanz berufene Gericht, der Verwaltungsgerichtshof und die UVS hätten ein Gesetz, das sie anzuwenden hätten, anzufechten, sofern sie Bedenken gegen seine Verfassungsmäßigkeit hätten. Unter Beachtung der Rechtsprechung zu §235 ZPO sei das Bezirksgericht Hietzing ausschließlich gebunden gewesen, zu prüfen, ob den Anträgen der Stadt Wien nach ArtIII Abs5 der Baurechtsnovelle 1990 Berechtigung zukam. Es sei den Antragstellern weder rechtlich noch tatsächlich möglich gewesen, in der zivilprozessualen Rolle als Antragsgegner eine Ausweitung des Prozessgegenstandes auf andere Rechtsgrundlagen zu erwirken; die Stadt Wien habe ihre Anträge ausschließlich auf ArtIII Abs5 gestützt. Dass die Stadt Wien den Einzelbauzins unter Bezugnahme auf den Verkehrswert der Liegenschaft, sohin unter Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden, jedoch nicht nach dem Wert des jeweiligen Bauzinses, berechnete, stehe der Legitimation, die gegenständlichen Anträge an den Verfassungsgerichtshof zu erheben, deshalb nicht entgegen, weil das Gericht ausdrücklich festgestellt habe, dass mit den Einzelbauzinsen das damals geltende Wertsicherungsverbot nach §3 Baurechtsgesetz (alt) nicht umgangen worden sei. Da ArtIII Abs2 weder für die gerichtliche Entscheidung und ihren Prozessgegenstand präjudiziell gewesen sei, noch im Instanzenzug gewesen wäre, erachteten sich die Antragsteller nun zur Stellung des gegenständlichen Antrages legitimiert.

Mangels Möglichkeit einer Anfechtung der bekämpften Gesetzesstellen im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens stelle sich die Frage der Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit eines Umwegs überhaupt nicht. Den Antragstellern stehe auch zum Zeitpunkt der Einbringung des gegenständlichen Antrages kein zumutbarer Weg zur Abwehr des behaupteten rechtswidrigen Eingriffes zur Verfügung. Durch die unmittelbare Wirkung des ArtIII Abs2 Baurechtsgesetznovelle 1990 werde in die Rechtssphäre der Antragsteller gleichheitswidrig eingegriffen. Es entstehe den Antragstellern auch ein vermögenswerter Nachteil.

4.2. Die von den Antragstellern in der Sache vorgebrachten Argumente richten sich im Wesentlichen gegen eine von ihnen behauptete Gleichheitswidrigkeit der bekämpften Bestimmungen. Eine solche erblicken sie darin, dass Bauberechtigte, die nach ArtIII Abs2 der Baurechtsgesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 258/1990, eine bereits getroffene Wertsicherungsvereinbarung nunmehr gegen sich gelten lassen müssen, gegenüber jenen Bauberechtigten unsachlich besser gestellt seien, deren Bauzins nach ArtIII Abs5 leg. cit. "zusätzlich zur Zahlung einer Wertsicherung" auf ein angemessenes Ausmaß erhöht werden könne. Die Antragsteller seien als Bauberechtigte ohne ausdrückliche Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel gegenüber Bauberechtigten mit einer vor der Baurechtsnovelle 1990 unzulässigen, aber nach Inkrafttreten dieser Novelle zulässigen Wertsicherungsklausel unsachlich benachteiligt.

Wenn sich die Wertsicherung des Baurechtes wegen §3 Abs2 des Baurechtsgesetzes idF der Novelle 1990 nicht am Wert des Grund und Bodens und am Marktwert des konkreten Baurechtes orientieren dürfe, so sei dies deshalb unsachlich, weil mit zunehmendem Ablauf der Dauer des Baurechtsverhältnisses der innere Marktwert des konkreten Baurechtes als befristetes, wenngleich dingliches Bestandsrecht abnehme und so gesehen das Baurecht mit seinem Ablauf keinen eigenen Wert besitze.

II. Der Antrag ist unzulässig.

1. Gemäß Art140 Abs1 letzter Satz B-VG erkennt der Verfassungsgerichtshof über die Verfassungswidrigkeit von Gesetzen auf Antrag einer Person, die unmittelbar durch diese Verfassungswidrigkeit in ihren Rechten verletzt zu sein behauptet, sofern das Gesetz ohne Fällung einer gerichtlichen Entscheidung oder ohne Erlassung eines Bescheides (für diese Person) wirksam wurde. Der Verfassungsgerichtshof hat dabei seit dem Beschluss VfSlg. 8009/1977 in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt vertreten, die Antragslegitimation nach Art140 Abs1 B-VG setze voraus, dass durch die bekämpfte Bestimmung die (rechtlich geschützten) Interessen des Antragstellers nicht bloß potentiell, sondern aktuell beeinträchtigt werden müssen und dass der durch Art140 Abs1 B-VG dem einzelnen eingeräumte Rechtsbehelf dazu bestimmt ist, Rechtsschutz gegen rechtswidrige generelle Normen nur insoweit zu gewähren, als ein anderer zumutbarer Weg hiefür nicht zur Verfügung steht (vgl. zB VfSlg. 11.684/1988, 13.871/1994).

Ein solcher zumutbarer Weg ist nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ua. dann gegeben, wenn bereits ein gerichtliches oder verwaltungsbehördliches Verfahren läuft, das dem Betroffenen Gelegenheit zur Anregung einer amtswegigen Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof bietet (VfSlg. 8312/1978, 9939/1984,

10.857/1986, 11.045/1986, 11.823/1988). Dieser Grundsatz gilt auch für den Fall, dass ein Verfahren anhängig war, in welchem der Antragsteller die Möglichkeit hatte, eine amtswegige Antragstellung an den Verfassungsgerichtshof anzuregen (VfSlg. 8890/1980, 12.810/1991). Man gelangte andernfalls zu einer Doppelgleisigkeit des Rechtsschutzes, die mit den Grundprinzipien des Individualantrages als eines bloß subsidiären Rechtsbehelfes nicht in Einklang stünde (vgl. zB VfSlg. 8890/1980, 11.823/1988, 13.659/1993, 14.752/1997).

2. Das Vorbringen der Antragsteller erweist sich insgesamt weder als schlüssig noch als geeignet, deren Antragslegitimation zu begründen: Zum einen begehren sie zunächst beim Verfassungsgerichtshof gemäß Art140 B-VG die Aufhebung sowohl von §3 Abs2 Baurechtsgesetz in der Fassung der Baurechtsgesetznovelle 1990 als auch die Aufhebung von ArtIII Abs2 und "Art III Abs2 in Verbindung mit" ArtIII Abs4, 5 und 6 der Baurechtsgesetznovelle BGBl. Nr. 258/1990. Zum anderen stellen sie ausführlich den Hintergrund der in den Jahren 1991 bis 1997 anhängig gewesenen bezirksgerichtlichen Verfahren dar, treffen in ihrem Vorbringen zur Abgrenzung des Prüfungsgegenstandes die Aussage, "wenngleich einzuräumen ist, daß im Falle der antragstattgebenden Aufhebung des Artikels III Abs2 wegen Verfassungswidrigkeit infolge des unzweifelhaft engen sachlichen Zusammenhanges auch damit zu rechnen ist, daß der Verfassungsgerichtshof ArtIII Abs5 ebenfalls aufheben wird, so bekämpfen die Antragsteller dennoch ausschließlich Artikel III Abs2 zur Gänze und die Wortfolge in §3 Abs2 Baurechtsgesetz, soweit eine Wertsicherung des Bauzinses nicht unter Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden festgesetzt werden kann, wegen Verfassungswidrigkeit" und stellen in den Ausführungen zur Begründung ihrer Antragslegitimation darüber hinaus fest, ArtIII Abs5 der Baurechtsgesetznovelle 1990 erscheine "für sich allein nicht verfassungswidrig". Zum Antrag auf Aufhebung des ArtIII Abs4 und 6 der Baurechtsgesetznovelle 1990 bringen die Antragsteller schließlich weder eine Begründung hinsichtlich ihrer Antragslegitimation vor, noch stellen sie in der Sache überhaupt die Behauptung von Bedenken gegen diese Bestimmungen auf.

Aufgrund des widersprüchlichen Vorbringens erweist sich schon eine eindeutige Abgrenzung des von den Antragstellern beabsichtigen Aufhebungsbegehrens als unmöglich.

3.1. Selbst unter der Annahme der beabsichtigten Anfechtung aller von den Antragstellern sowohl einleitend als auch abschließend im Antrag genannten Bestimmungen erweist sich der Antrag jedoch als insgesamt unzulässig: Angesichts des zugrunde liegenden Sachverhaltes und vor dem Hintergrund der bereits oben zitierten, ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zur Zulässigkeit von Individualanträgen fehlt den Einschreitern die Legitimation zur Bekämpfung von ArtIII Abs4, 5 und 6 der Baurechtsgesetznovelle 1990. Im Rahmen von Rechtsmitteln gegen die unter I.1. erwähnten Sachbeschlüsse des Bezirksgerichtes Hietzing wäre den Antragstellern jedenfalls die Möglichkeit offen gestanden, ihre verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die genannten Bestimmungen an das Gericht II. Instanz heranzutragen und bei diesem anzuregen, gemäß Art140 Abs1 B-VG einen Antrag auf Gesetzesprüfung an den Verfassungsgerichtshof zu stellen. Dazu kommt noch, dass die Einschreiter, wie bereits ausgeführt, mit keinem Wort darlegen, aus welchem Grund sie sich durch die Abs4 und 6 des ArtIII der Baurechtsgesetznovelle 1990 unmittelbar in ihren Rechten verletzt erachten; hinsichtlich ArtIII Abs5 leg. cit. führen sie im Antrag sogar noch aus, dieser erscheine "für sich allein" nicht verfassungswidrig.

3.2. Auch der Antrag auf Aufhebung von §3 Abs2 Baurechtsgesetz idF der Novelle BGBl. Nr. 258/1990 und von ArtIII Abs2 der Baurechtsgesetznovelle 1990 erweist sich als nicht zulässig:

Wenn die Antragsteller zur Begründung ihrer diesbezüglichen Legitimation behaupten, sie hätten keine Möglichkeit gesehen, im Zuge der Erhebung eines Rechtsmittels an das Gericht II. Instanz mit der Anregung heranzutreten, gemäß Art89 Abs2 B-VG die Verfassungsmäßigkeit der genannten Bestimmungen beim Verfassungsgerichtshof prüfen zu lassen, da eine Anwendung des ArtIII Abs2 leg. cit. in diesen Verfahren "fiktiv denkunmöglich" gewesen wäre, so stellen sie damit selbst die Begründung für ihre fehlende Legitimation auf. Sind die angefochtenen Bestimmungen nämlich in den durchgeführten Gerichtsverfahren nicht als präjudiziell zu betrachten, da die zugrunde liegenden Sachverhalte denkmöglicherweise nicht in deren Anwendungsbereich fallen können, so muss es den Antragstellern gleichzeitig auch an der - von ihnen im Übrigen auch nicht ausreichend dargelegten - unmittelbaren rechtlichen Betroffenheit durch diese Bestimmungen und damit an der Antragslegitimation zu deren Bekämpfung fehlen. Hätte das Gericht jedoch im Zuge der durchgeführten Verfahren doch auch die Frage der Anwendbarkeit dieser Bestimmungen auf die Fälle der Antragsteller zu prüfen gehabt, so gilt auch hier das unter II. 3.1. Ausgeführte.

Die Tatsache, dass es die Antragsteller in den zugrunde liegenden Gerichtsverfahren verabsäumt haben, die sie ihrer

Meinung nach gegenüber anderen, unter ArtIII Abs2 iVm §3 Abs2 Baurechtsgesetz fallenden Bauberechtigten schlechter stellende Bestimmung des ArtIII Abs5 leg. cit. zu bekämpfen, stellt aber jedenfalls keinen tauglichen Legitimationsgrund zur Anfechtung von ArtIII Abs2 iVm §3 Abs2 Baurechtsgesetz idF BGBl. Nr. 258/1990 dar.

4. Der Antrag war daher insgesamt mangels Legitimation als unzulässig zurückzuweisen.

5. Dieser Beschluss konnte gemäß §19 Abs3 Z2 lite VerfGG 1953 ohne vorangegangene Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung gefasst werden.

Schlagworte

Baurecht, Grundbuch, VfGH / Individualantrag, Zivilrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2002:G171.1999

Dokumentnummer

JFT_09979070_99G00171_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at