

1. Einleitung

Mit dem Vertrag von Lissabon vom 13. Dezember 2007, in Kraft seit 1. Dezember 2009, wurde das Nebeneinander von EU und EG beendet. Seither gibt es 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. Alle drei Verträge sind rechtlich gleichrangig. Das **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 wie 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 Rechtschutzverfahren 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.

Das EU-Recht wirkt auf unterschiedliche Weise in den Mitgliedstaaten. So ersetzt oder determiniert es das nationale Recht inhaltlich, soweit die EU die ihr übertragenen Rechtssetzungszuständigkeiten wahrgenommen hat: nationale Gerichte und Behörden vollziehen Verordnungen und Mitgliedstaatliche Gesetzgeber setzen Richtlinien um. Daneben wirkt das EU-Recht über die primärrechtlichen subjektiven Rechte: diese fungieren als Rechtmäßigkeitsmaßstab für nationales Recht im Rahmen der den Mitgliedstaaten verbliebenen oder von der EU nicht ausgeübten Zuständigkeiten. Insbesondere die Grundfreiheiten des Binnenmarkts in wirtschaftlich relevanten und die Freizügigkeit nach Art 21 Abs 1 AEUV in sozialrechtlichen Sachverhalten haben bis jetzt als Kompetenzzuschranken – ähnlich wie nationale Grundrechte – den Spielraum vor allem nationaler Gesetzgeber eingeschränkt. Die eigenständige Bedeutung der EU-Grundrechte in diesem Wirkungszusammenhang war bisher eher gering. Zwar ist allgemein anerkannt, dass die EU-Grundrechte den Bürger nicht nur vor der Hoheitsgewalt schützen, sondern auch die Mitgliedstaaten binden (müssen), wenn diese Unionsrecht „durchführen“ (so Art 51 Abs 1 EU-Grundrechtecharta), also insbesondere Verordnungen vollziehen oder Richtlinien umsetzen; wie weit

1. Einleitung

diese Bindung an EU-Grundrechte darüber hinausreicht, ist im Einzelnen aber umstritten. Während etwa das deutsche Bundesverfassungsgericht zu Gunsten der Anwendung nationaler Grundrechte eine eher restriktive Auffassung vertritt, neigt der EuGH in seiner Rechtsprechung hingegen zu einer Ausweitung dieser Bindungswirkung.

2. Verträge

Seit dem Inkrafttreten des Vertrags von Lissabon gibt es nur noch das Unionsrecht der neuen EU, die an die Stelle der EG getreten ist. Als Universalsukzessor der EG übernimmt die EU alle internen und externen Rechte und Pflichten der EG auf der Grundlage des bis 30.11.2009 geltenden primären und sekundären Gemeinschaftsrechts. Das Primärrecht bildet das Recht der höchsten Stufe in der Europarechtsordnung und umfasst insbesondere die beiden Grundlagenverträge EUV und AEUV in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Beide Verträge sind einander gleichrangig und unterscheiden sich nur dadurch, dass der (kürzere) Vertrag über die Europäische Union (EUV) Grundlagen- und Rahmenbestimmungen enthält, deren Einzelheiten im (erheblich längeren) Vertrag über die Arbeitsweise der Union (AEUV) mit spezielleren Normen ausgeführt sind. Zum Primärrecht gehören weiters gleichrangig die allgemeinen Rechtsgrundsätze aus den gemeinsamen Rechtstraditionen der Mitgliedstaaten oder dem Völkerrecht sowie die Grundrechtecharta (GRC). Zum Sekundärrecht gehören das interne Gesetzesrecht der Union, wie die in Art 288 AEUV angeführte Verordnung, Richtlinie und Beschlüsse, sowie die nach Art 218 AEUV abgeschlossenen völkerrechtlichen Verträge.

Für die Union wurde durch die Ausweitung der Zuständigkeiten des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) ein **vollständiges Rechtssystem** 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. Als eigenständige Materie entfaltet das **Unionsrecht Anwendungsvorrang gegenüber dem gesamten staatlichen Recht** einschließlich der 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 auch 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*, EU-Recht 26 ff).

EuGH 19.9.2002, C-336/00, Huber: Soweit das Gemeinschaftsrecht einschließlich seiner allgemeinen Rechtsgrundsätze keine gemeinsamen Vorschriften enthält, sind nach ständiger Rechtsprechung beim **Vollzug einer Gemeinschaftsregelung** durch die zuständigen nationalen Behörden die im Recht des betreffenden Mitgliedstaats vorgesehen Form- und Verfahrensvorschriften einzuhalten. Der Rückgriff auf die nationalen Vorschriften ist jedoch nur in dem zur Durchführung des Gemeinschaftsrechts erforderlichen Umfang und insoweit möglich, wie die Anwendung dieser nationalen Vorschriften die Tragweite und Wirksamkeit des Gemeinschaftsrechts einschließlich seiner allgemeinen Grundsätze nicht beeinträchtigt.

2.1. Vertrag über die Europäische Union (EUV), ABl 2012 C 326

2.1.1. Artikel 2 – Grundwerte der EU

Die Werte, auf die sich die Union gründet, sind die Achtung der Menschenwürde, Freiheit, Demokratie, Gleichheit, Rechtsstaatlichkeit und die **Wahrung der Menschenrechte** einschließlich der Rechte der Personen, die Minderheiten angehören. Diese Werte sind allen Mitgliedstaaten in einer Gesellschaft gemeinsam, die sich durch Pluralismus, Nichtdiskriminierung, Toleranz, Gerechtigkeit, Solidarität und die Gleichheit von Frauen und Männern auszeichnet.

EuGH 2.7.1996, C-290/94, KOM/Griechenland: Nach gefestigter Rechtsprechung entbinden der Vorrang und die unmittelbare Wirkung der Bestimmungen des Gemeinschaftsrechts die Mitgliedstaaten nicht von der Pflicht, diejenigen Bestimmungen ihrer innerstaatlichen Rechtsordnung aufzuheben, die mit dem **Gemeinschaftsrecht** unvereinbar sind, denn ihre Beibehaltung führt zu Unklarheiten tatsächlicher Art, weil die betroffenen Normadressaten über die Möglichkeiten, sich auf das Gemeinschaftsrecht zu berufen, in einem Zustand der Ungewissheit gelassen werden.

2.1.2. Artikel 3 – Völkerrecht

(1) **Ziel der Union** ist es, den Frieden, ihre Werte und das Wohlergehen ihrer Völker zu fördern.

(2) Die Union bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern einen **Raum der Freiheit, der Sicherheit und des Rechts** ohne Binnengrenzen, in dem – in Verbindung mit geeigneten Maßnahmen in Bezug auf die Kontrollen an den Außengrenzen, das Asyl, die Einwanderung sowie die Verhütung und Bekämpfung der Kriminalität – der freie Personenverkehr gewährleistet ist.

(3) **Die Union errichtet einen Binnenmarkt.** Sie wirkt auf die nachhaltige Entwicklung Europas auf der Grundlage eines ausgewogenen Wirtschaftswachstums und von Preisstabilität, eine in hohem Maße wettbewerbsfähige soziale Marktwirtschaft, die auf Vollbeschäftigung und sozialen Fortschritt abzielt, sowie ein hohes Maß an Umweltschutz und Verbesserung der Umweltqualität hin. Sie fördert den wissenschaftlichen und technischen Fortschritt.

Sie bekämpft soziale Ausgrenzung und Diskriminierungen und fördert soziale Gerechtigkeit und sozialen Schutz, die Gleichstellung von Frauen und Männern, die Solidarität zwischen den Generationen und den Schutz der Rechte des Kindes.

Sie fördert den wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalt und die Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten.

Sie wahrt den Reichtum ihrer kulturellen und sprachlichen Vielfalt und sorgt für den Schutz und die Entwicklung des kulturellen Erbes Europas.

(4) **Die Union errichtet eine Wirtschafts- und Währungsunion,** deren Währung der Euro ist.

(5) In ihren Beziehungen zur übrigen Welt schützt und fördert die Union ihre Werte und Interessen und trägt zum Schutz ihrer Bürgerinnen und Bürger bei. Sie leistet einen Beitrag zu Frieden, Sicherheit, globaler nachhaltiger Entwicklung, Solidarität und gegenseitiger Achtung unter den Völkern, zu freiem und gerechtem Handel, zur Beseitigung der Armut und zum Schutz der Menschenrechte, insbesondere der Rechte des Kindes, sowie zur strikten Einhaltung und Weiterentwicklung des Völkerrechts, insbesondere zur **Wahrung der Grundsätze der Charta der Vereinten Nationen.**

(6) Die Union verfolgt ihre Ziele mit geeigneten Mitteln entsprechend den Zuständigkeiten, die ihr in den Verträgen übertragen sind.

EuGH 5.3.1996, C-46/93, Brasserie: Es wird im Völkerrecht der Staat, dessen Haftung wegen Verstoßes gegen eine völkerrechtliche Verpflichtung ausgelöst wird, ebenfalls als Einheit betrachtet, ohne daß danach unterschieden wird, ob der **schadensverursachende Verstoß** der Legislative, der Judikative oder der Exekutive zuzurechnen ist. Dies gilt umso mehr in der **Gemeinschaftsrechtsordnung**, als alle staatlichen Instanzen einschließlich der Legislative bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die vom Gemeinschaftsrecht vorgeschriebenen Normen, die die Situation des Einzelnen unmittelbar regeln können, zu beachten haben.

2.1.3. Artikel 4 – Zuständigkeiten

(1) Alle der Union nicht in den Verträgen übertragenen Zuständigkeiten verbleiben gemäß Artikel 5 bei den Mitgliedstaaten.

(2) **Die Union achtet die Gleichheit der Mitgliedstaaten vor den Verträgen und ihre jeweilige nationale Identität,** die in ihren grundlegenden politischen und verfassungsmäßigen Strukturen einschließlich der regionalen und lokalen Selbstverwaltung zum Ausdruck kommt. Sie achtet die grundlegenden Funktionen des Staates, insbesondere

2. Verträge

die Wahrung der territorialen Unversehrtheit, die Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und den Schutz der nationalen Sicherheit. Insbesondere die nationale Sicherheit fällt weiterhin in die alleinige Verantwortung der einzelnen Mitgliedstaaten.

(3) Nach dem Grundsatz der loyalen Zusammenarbeit achten und unterstützen sich die Union und die Mitgliedstaaten gegenseitig bei der Erfüllung der Aufgaben, die sich aus den Verträgen ergeben.

Die Mitgliedstaaten ergreifen alle geeigneten Maßnahmen allgemeiner oder besonderer Art zur Erfüllung der Verpflichtungen, die sich aus den Verträgen oder den Handlungen der Organe der Union ergeben.

Die Mitgliedstaaten unterstützen die Union bei der Erfüllung ihrer Aufgabe und unterlassen alle Maßnahmen, die die Verwirklichung der Ziele der Union gefährden könnten.

Der **EuGH** hat mit Urteil vom **19.4.2016** in der Rs **C-441/14** das Verhältnis von Unions- und mitgliedstaatlichem Recht klargestellt und sich zur **Pflicht der nationalen Gerichte zur Berücksichtigung der unionsrechtlichen Rechtsprechung** geäußert. Dabei betont der EuGH erneut, dass die nationalen Gerichte verpflichtet sind, entsprechende Normen innerhalb der vom EuGH aufgestellten Schranken unionsrechtskonform auszulegen. Gegebenenfalls müsse eine gefestigte nationale Rechtsprechung geändert werden.

EuGH 7.12.2006, C-306/05, SGAE: Die einheitliche Anwendung des Gemeinschaftsrechts und der Gleichheitssatz verlangen, dass die Begriffe einer Vorschrift des Gemeinschaftsrechts, die für die Ermittlung ihres Sinnes und ihrer Tragweite nicht ausdrücklich auf das Recht der Mitgliedstaaten verweisen, in der Regel in der gesamten Gemeinschaft autonom und einheitlich auszulegen sind. Das Prinzip der einheitlichen Wirkung und Geltung des Gemeinschaftsrechts (**Uniformitätsprinzip**) besagt, dass alle Gemeinschaftsnormen im gesamten Gemeinschaftsgebiet einheitlich ausgelegt und angewandt werden sollen.

EuGH 13.3.2007, C-432/05, Unibet: Der Grundsatz des effektiven gerichtlichen Rechtsschutzes ist ein allgemeiner Grundsatz des Gemeinschaftsrechts, der sich aus den gemeinsamen Verfassungsüberlieferungen der Mitgliedstaaten ergibt, in den Art 6 und 13 MRK verankert ist und auch von Art 47 der am 7. Dezember 2000 in Nizza proklamierten Charta der Grundrechte der Europäischen Union bekräftigt worden ist. Insoweit haben die nationalen Gerichte aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht aus Art 10 EGV den Schutz der Rechte zu gewährleisten, die dem Einzelnen aus dem Gemeinschaftsrecht erwachsen. Der **Grundsatz effektiven gerichtlichen Schutzes** der dem Einzelnen durch das Gemeinschaftsrecht verliehenen Rechte ist dahin auszulegen, dass er verlangt, dass die Rechtsordnung eines Mitgliedstaats die Möglichkeit vorsieht, vorläufige Maßnahmen zu treffen, bis das zuständige Gericht über die Vereinbarkeit nationaler Bestimmungen mit dem Gemeinschaftsrecht entschieden hat, wenn der Erlass solcher Maßnahmen erforderlich ist, um die volle Wirksamkeit der späteren Gerichtsentscheidung über das Bestehen der betreffenden Rechte sicherzustellen.