jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vfgh Erkenntnis 1986/6/24 B261/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.06.1986

Index

L6 Land- und Forstwirtschaft
L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

Norm

StGG Art5
Tir GVG §3 Abs1 litg
Tir GVG §19

Leitsatz

Tir. GVG 1979; Bestrafung gemäß §19; Errichtung eines Hauses durch einen Inländer mit den vom ausländischen Bf. bereitgestellten finanziellen Mitteln; denkmögliche Annahme der Umgehung der Bestimmungen des GVG dadurch, daß der Bf. sich in einem Kodizill diese Liegenschaft letztwillig zuwenden ließ und gesonderte Vereinbarungen für die Benützung dieses Objektes schon zu Lebzeiten getroffen hat; keine Verletzung im Eigentumsrecht

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

1. Mit Schreiben vom 25. Juli 1979 teilte die Grundverkehrsbehörde Brandenberg dem Bf. Dr. A L - dieser ist deutscher Staatsbürger - mit, es sei ihr zur Kenntnis gelangt, er habe das gesamte Geld zur Errichtung eines Wohnhauses auf der Gp. ... KG Brandenberg dem Eigentümer der Liegenschaft J M zur Verfügung gestellt und habe am 26. Juli 1977 mit diesem eine Vereinbarung zur Benützung dieses Grundstückes getroffen. Der Bf. wurde unter Fristsetzung und Hinweis auf die Bestimmungen der §§15 und 19 GVG aufgefordert, die genannte Vereinbarung vorzulegen, einen Genehmigungsantrag einzubringen und sich gemäß §40 VStG zu rechtfertigen, warum er nicht fristgerecht um die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde angesucht habe.

In Beantwortung dieser Aufforderung teilte der Bf. mit, es sei

richtig, daß er J M, mit dem ihn ein herzliches persönliches

Vertrauensverhältnis verbinde, die finanziellen Mittel zur Errichtung

eines Hauses auf der Gp. ... KG Brandenberg zur Verfügung gestellt

habe. J M habe am 26. Juli 1977 ein Kodizill errichtet, mit welchem

er ihm jenen Teil der Gp. ... KG Brandenberg, auf welcher das Haus

gemeinsam gebaut wurde, letztwillig zuwende. Gleichzeitig sei mündlich vereinbart worden, daß er bereits zu Lebzeiten des J M die im Kodizill erwähnten 500 Quadratmeter Grund unentgeltlich nutzen könne; J M habe dem Bf. auch in Aussicht gestellt, ihm das grundbücherliche Eigentum an diesem Grundstück sofort einzuräumen, sobald dies im Hinblick auf eine Änderung der grundverkehrsbehördlichen Spruchpraxis möglich wäre. Er habe sich demgegenüber verpflichtet, gewisse "Bedingungen" hinsichtlich Kanalisierung, Einzäunung und Bepflanzung des Grundstückes zu übernehmen. Der Bf. sei jedoch der Ansicht, daß ein Kodizill keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe, und meine, daß auch die mündliche Vereinbarung, laut welcher er das Haus benützen dürfe, mangels Errichtung einer schriftlichen Urkunde nicht genehmigungspflichtig sei. Er stelle jedoch vorsichtshalber den Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung.

2. Mit Straferkenntnis der Grundverkehrsbehörde Brandenberg vom 13. Juni 1980 - ein vorausgehend erlassenes Straferkenntnis vom 31. Dezember 1979 war im Hinblick auf einen Formfehler von der Landesgrundverkehrsbehörde mit Bescheid vom 20. Mai 1980 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines Straferkenntnisses zurückverwiesen worden - wurde der Bf. für schuldig erkannt, er habe die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes 1970 in der geltenden Fassung - später wiederverlautbart mit Kundmachung der Tir. Landesregierung vom 18. Oktober 1983, LGBl. 69/1983, als Grundverkehrsgesetz 1983 (GVG 1983) - dadurch umgangen, daß er sich in einem Kodizill vom Liegenschaftseigentümer J

M ein Haus mit entsprechendem Umgebungsgrund von zirka 500 Quadratmeter auf Gp. ... in EZ ... KG Brandenberg letztwillig zuwenden habe lassen und für die Benützung dieses Objektes am 26. Juli 1977 in Kiefersfelden - BRD - eine gesonderte Vereinbarung getroffen habe. Er habe hiedurch eine Verwaltungsübertretung nach §19 GVG begangen und werde zu einer Geldstrafe von 7000 S, im Falle der Uneinbringlichkeit zu einer Arreststrafe von zwei Wochen verurteilt.

Begründend wurde darauf verwiesen, daß der Liegenschaftseigentümer unter Punkt 4. des von ihm errichteten Kodizills auf eine mit dem Beschuldigten getroffene Vereinbarung verwiesen habe; nach dieser Vereinbarung sei der Bf. schon zu Lebzeiten des Vermächtnisgebers zu einer Benützung des letztwillig vermachten Grundstückes berechtigt. Diese Vorgangsweise ziele auf eine Umgehung der grundverkehrsbehördlichen Bestimmungen ab, da dem Begünstigten durch einen erst in der Zukunft liegenden Eigentumserwerb bei sofortiger Einräumung eines Benützungsrechtes eine ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werde wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten. Der Umstand, daß der Beschuldigte der Aufforderung, die im Kodizill erwähnte gesonderte Vereinbarung vorzulegen, mit dem Einwand begegnet sei, daß nur eine mündliche Vereinbarung vorliege, die keiner Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedürfe, rechtfertige den Schluß, daß ein Umgehungsgeschäft vorliege. Es sei nicht anzunehmen, daß ein Ausländer, auch wenn ihn ein herzliches persönliches Vertrauensverhältnis mit einem Liegenschaftseigentümer verbinde, diesem große Summen für einen Hausbau zur Verfügung stelle, ohne entsprechende Absicherungen getroffen zu haben, zumal letztwillige Verfügungen widerruflich seien. Die Grundverkehrsbehörde gehe daher davon aus, daß ein Vertrag vorliege, mit dem ein Rechtserwerb beabsichtigt sei, der der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedurft hätte. Der Rechtsprechung des OGH folgend sei die Grundverkehrsbehörde der Ansicht, daß mit der vorliegenden Ersatzlösung ein Umgehungsgeschäft des Inhaltes vereinbart worden sei, "daß für die Zukunft ein Rechtserwerb stattfinden soll, dieser durch die eingeräumten Benützungsrechte vorweggenommen wird und damit die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes umgangen werden". Die Erfüllung des Straftatbestandes sei somit erwiesen.

3. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tir. Landesregierung vom 6. Feber 1981 als unbegründet abgewiesen.

4. In der gegen diesen Bescheid an den VfGH gerichteten Beschwerde wurde eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

5. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerde hat der VfGH die Verfassungsmäßigkeit der Worte "vom Bundesminister für Justiz" in §13 Abs5 des GVG 1970 idF LGBl. 6/1974 - auf dieser Bestimmung beruhte die Bestellung des aus dem Richterstand kommenden Mitgliedes der Landesgrundverkehrsbehörde - von Amts wegen geprüft und die in Prüfung gezogenen Worte mit Erk. vom 9. Oktober 1982, G81/81 ua. (VfSlg. 9536/1982), als verfassungswidrig aufgehoben.

6. Mit Erk. vom 9. Dezember 1982, B105/81, wurde sodann der Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt

der Tir. Landesregierung vom 6. Feber 1981 wegen Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf ein Verfahren vor dem gesetzlichen Richter aufgehoben.

7. Mit (Ersatz-)Bescheid vom 9. März 1984, Z LGv-40/11-80, wurde die Berufung des Bf. gegen das Straferkenntnis der Grundverkehrsbehörde Brandenberg vom 13. Juni 1980 neuerlich als unbegründet abgewiesen.

8.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, offenbar auf Art144 B-VG gestützte Beschwerde, in der wieder die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums geltend gemacht und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

8.2. Die bel. Beh. hat eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde begehrt.

9. Ua. aus Anlaß dieser Beschwerde leitete der VfGH von Amts wegen gemäß Art140 B-VG ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit der lita sowie des Buchstaben "c" in der litb des §13 Abs4 Z2 des GVG 1983 ein.

Mit Erk. vom 17. Oktober 1985, G87/85 ua., wurde sodann ausgesprochen, daß die in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen nicht als verfassungswidrig aufgehoben werden. Der VfGH erachtete es, ebenso wie der EuGMR im Urteil vom 22. Oktober 1984 in der Rechtssache Sramek, mit Art6 M RK für unvereinbar, daß ein Tribunal - die Landesgrundverkehrsbehörde ist ein solches - jemand zu seinen Mitgliedern zählt, der sich bei seiner beruflichen Tätigkeit außerhalb der Landesgrundverkehrsbehörde gegenüber einer im grundverkehrsbehördlichen Verfahren einschreitenden Partei in einem Verhältnis funktioneller oder dienstlicher Unterordnung befindet, wie dies im Fall Sramek beim Berichterstatter der Landesgrundverkehrsbehörde in Relation zum Landesgrundverkehrsreferenten der Fall war. Der Verfassungsverstoß sei jedoch nicht in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen grundgelegt. Da das dargelegte, aus Art6 MRK erfließende Verfassungsgebot einfachgesetzlicher Anordnungen nicht bedürfe, um der Verfassung Geltung zu verschaffen, seien die aufgeworfenen Bedenken nicht den in Prüfung gezogenen Gesetzesstellen anzulasten.

10. Aufgrund dieses Ergebnisses des Gesetzesprüfungsverfahrens ist auf die Beschwerdebehauptungen einzugehen. Der VfGH hat hiezu erwogen:

10.1. Der Bf. behauptet, im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzt zu sein, da es denkunmöglich sei, daraus, daß ihm J M ein Grundstück letztwillig zugewendet habe und er dieses Grundstück bereits benützen dürfe, eine Gesetzesumgehung abzuleiten. §3 Abs2 lita GVG besage ausdrücklich, daß der Rechtserwerb aufgrund letztwilliger Anordnungen einer Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht bedürfe. Auch der Abschluß einer Nutzungsvereinbarung, die ihm eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung wie einem Eigentümer einräume, stelle keine Umgehung der Bestimmungen des GVG dar; §3 Abs2 litg GVG sehe den Abschluß solcher Vereinbarungen vielmehr ausdrücklich vor und binde sie an die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde; darin könne also keine Umgehung des Gesetzes erblickt werden. Ein Umgehen setze begrifflich ein aktives Verhalten voraus, welches darauf gerichtet sei, die Bestimmungen des Gesetzes zu mißachten, also zB unwahre Angaben während des Verfahrens zu machen. Der Bf. habe aber den gesamten Sachverhalt offengelegt, sodaß ihm - wenn überhaupt - nur der Vorwurf gemacht werden könne, daß er um Genehmigung des Rechtsgeschäftes nicht angesucht habe, wenn man davon ausgehe, daß eine Genehmigungspflicht überhaupt bestanden habe. Daß er für die Vereinbarung vom 26. Juli 1977 nicht um Genehmigung angesucht habe, werde ihm aber mit dem angefochtenen Bescheid gar nicht zum Vorwurf gemacht. Dies wohl deshalb, weil seine Überlegung, daß er hiezu gar nicht verpflichtet gewesen sei, da eine nach §15 Abs2 lita GVG vorausgesetzte Urkunde nicht errichtet worden war, eben richtig sei. Im übrigen habe der Bf. im Zuge des vorliegenden Verfahrens ohnedies um Genehmigung der "Vereinbarung" vom 26. Juli 1977 angesucht.

10.2. Im angefochtenen Bescheid wird insbesondere ausgeführt:

"Umgehungsgeschäfte sind solche, die den gleichen Zweck verfolgen, wie das ursprüngliche, behördlich nicht genehmigte (OGH. EVBl. 1965 Nr. 158). Nach Gschnitzer (in Klang 2 IV 185) ist ein Umgehungsgeschäft ein solches, mit dem, gedeckt durch den Buchstaben des Gesetzes, dessen Zweck vereitelt werden soll; das heißt, solche Geschäfte, die zwar in einem bestimmten Gesetz nicht geregelt sind, jedoch den Zweck und das Ziel des Gesetzes vereiteln können.

Im vorliegenden Fall hat ... ein ausländischer Staatsangehöriger einem Grundbesitzer in Brandenberg die finanziellen Mittel zur Errichtung eines Hauses zur Verfügung gestellt und sich sodann in der Folge durch ein Kodizill dieses Haus zuwenden lassen und gleichzeitig eine Vereinbarung abgeschlossen, um es bereits jetzt eigentumsähnlich benützen zu können. Sohin hat J M in Brandenberg als Eigentümer ... mit den alleinigen finanziellen Mitteln des deutschen

Staatsangehörigen Dr. L ein Haus errichtet, das jedoch in der Folge allein durch den Finanzier Dr. L genutzt wird. J M ist sohin als typischer Strohmann in Erscheinung getreten. Strohmann ist der, wer Rechtsgeschäfte im eigenen Namen für einen anderen tätigt und den Hintermann verheimlicht (Herders Volkslexikon). ... Die rechtlich einwandfreie Vorgangsweise wäre im gegenständlichen Fall nämlich die gewesen, daß der tatsächliche Errichter und Finanzier dieses Hauses, der ausländische Staatsangehörige Dr. L, entweder Grundeigentum an diesem Grundstück oder das Recht zur Bauführung auf diesem Grundstück erworben hätte, da nur in einem solchen Fall gemäß den Vorschriften der Tiroler Bauordnung die Erteilung einer Baubewilligung möglich gewesen wäre (§27 Abs7 TBO 1974). Beide Rechtserwerbe hätten jedoch gemäß §3 Abs1 lita bzw. litc der Zustimmung durch die zuständige Grundverkehrsbehörde Brandenberg bedurft. ... Um auch eine tatsächliche Benützung des Objektes durch den ausländischen Staatsangehörigen zu Lebzeiten des Grundeigentümers J M zu erwirken, wurde gleichzeitig eine zusätzliche Benützungsvereinbarung abgeschlossen, für die bisher die grundverkehrsbehördliche Zustimmung im Sinne der Bestimmung des §3 Abs1 litg GVG. nicht erwirkt wurde, obwohl auch eine solche Unterlassung der Sanktion des§19 GVG. unterliegt.

... Diesem gesamten Sachverhalt ist somit zu entnehmen, daß hier eine Gesetzesumgehung vorliegt, die der Strafbestimmung des §19 GVG. zu unterstellen ist."

10.3. Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des VfGH (zB VfSlg. 9708/1983, 9720/1983) dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte, oder wenn die Behörde bei Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Der angefochtene Bescheid stützt sich auf §19 GVG 1970 idF LGBl. 6/1974. Nach dieser Bestimmung macht sich einer Verwaltungsübertretung insbesondere schuldig, wer die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zB durch unwahre oder unvollständige Angaben umgeht. Die Behörde hat die Erfüllung des Straftatbestandes in einer Umgehung des §3 Abs1 litg GVG erblickt; nach dieser Bestimmung bedarf jede Art der Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung oder eines Gebrauchsrechtes an Grundstücken sowie die sonstige, nicht unter litf fallende Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 angehören, sofern durch die Überlassung dem Benützer eine ähnlich rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werden soll, wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen diese Regelungen wurden nicht geltend gemacht, solche sind auch aus Anlaß des Beschwerdefalles im Gerichtshof nicht entstanden (vgl. insbesondere auch VfSlg. 8673/1979).

Bei der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen käme eine Verletzung des Eigentumsrechtes nur im Falle einer denkunmöglichen Gesetzesanwendung in Frage. Auch dies ist offensichtlich nicht der Fall: Ein Grundeigentümer in Tirol hat ausschließlich mit Mitteln eines deutschen Staatsbürgers auf seinem Grund und Boden ein Haus erbaut und sodann am 26. Juli 1977 in Kufstein in Form eines Kodizills eine letztwillige Verfügung hinsichtlich dieses Hauses samt umgebendem Grund zugunsten dieses deutschen Staatsbürgers errichtet, sowie laut dem genannten Kodizill am gleichen Tage in Kiefersfelden/BRD eine Benützungsregelung mit dem letztwillig Bedachten für die Zeit bis zu seinem eigenen Ableben vereinbart. Der Bf. hat in seiner schriftlichen Rechtfertigung zusätzlich zugestanden, es sei ihm nicht nur das unentgeltliche Nutzungsrecht eingeräumt, sondern mit ihm auch vereinbart worden, daß ihm vom Grundeigentümer das Eigentum eingeräumt werde, "falls dies im Hinblick auf eine Änderung der grundverkehrsbehördlichen Spruchpraxis möglich wäre", und weiters, daß er Verpflichtungen hinsichtlich der Kanalisierung, der Einzäunung und der Bepflanzung übernommen habe.

Ausgehend von diesem Sachverhalt ist es nach Meinung des VfGH nicht denkunmöglich anzunehmen, daß die Vereinbarungen zwischen dem Bf. und dem Liegenschaftseigentümer auf eine Umgehung des Grundverkehrsgesetzes hinauslaufen. Gegenstand des angefochtenen Strafbescheides ist keineswegs der künftige Rechtserwerb aufgrund einer letztwilligen Verfügung - wie dies der Bf. releviert -, sondern die zwischen dem Bf. und dem Grundeigentümer am 26. Juli 1977 getroffene Vereinbarung, die - insgesamt - darauf abzielt, dem Bf. nicht nur Benutzungsrechte an einem Grundstück einzuräumen, sondern ihm - im Hinblick auf den Anspruch auf Übertragung des Eigentums, sobald dies die Spruchpraxis der Grundverkehrsbehörden erlaube, in Verbindung mit den sonstigen Nebenabreden - eine eigentümerähnliche Stellung zu vermitteln. All dies wird vom Bf. gar nicht bestritten; er vermeint allerdings, daß in den ihm angelasteten Handlungen schon deshalb keine Umgehungshandlung erblickt werden könne, weil §3 Abs1 litg GVG

solche Vereinbarungen zu einem besonderen Genehmigungstatbestand macht. Damit übergeht er aber die aus seinen wiederholt vorgetragenen offenkundig aber verfehlten Behauptungen, mündliche Vereinbarungen seien grundverkehrsrechtlich nicht genehmigungspflichtig, hervorleuchtende Absicht, auf diese Weise durch eine Mehrzahl rechtlich verbindlicher Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, auch wenn diese für sich gesehen nicht genehmigungspflichtig waren, im Effekt ein Ergebnis zu erzielen, das sonst nur durch einen genehmigungspflichtigen Rechtserwerb gewonnen werden könnte, wobei dieser Weg aber vermieden wird, um einer Untersagung des Rechtserwerbes zu entgehen. Dafür spricht auch, daß die "gesonderte Vereinbarung", auf die im Punkt IV. des am 26. Juli 1977 in Österreich verfaßten Kodizills Bezug genommen wird, am gleichen Tag in der BRD abgeschlossen wurde. Der bel. Beh. kann unter diesen Umständen jedenfalls nicht der Vorwurf gemacht werden, in denkunmöglicher Weise auf eine Umgehung des Gesetzes iS des §19 GVG geschlossen zu haben.

10.4. Die behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums hat somit nicht stattgefunden.

Da im grundverkehrsbehördlichen Verfahren der Landesgrundverkehrsreferent nicht eingeschritten ist, liegt auch eine Verletzung des Art6 MRK, wie sie im Fall Sramek gerügt wurde, nicht vor.

Das Verfahren hat auch nicht ergeben, daß der Bf. in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

Schlagworte

Ausländergrunderwerb, Grundverkehrsrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1986:B261.1984

Dokumentnummer

JFT_10139376_84B00261_00

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at