

TE Lvwg Erkenntnis 2019/10/7 LVwG-2019/11/1667-5

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.10.2019

Entscheidungsdatum

07.10.2019

Index

L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

GVG Tir 1996 §9 Abs1

GVG Tir 1996 §31 Abs1

VStG §45 Abs1 Z3 VStG

1. VStG § 45 heute
2. VStG § 45 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VStG § 45 gültig von 01.07.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VStG § 45 gültig von 01.02.1991 bis 30.06.2013

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Präsidenten Dr. Purtscher über die Beschwerde des AA, vertreten durch BB, Rechtsanwalt in Z, Adresse 1, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Y vom 21.06.2019, ZI ***, betreffend eine Übertretung nach dem TGVG,

zu Recht:

1.

Der Beschwerde wird Folge gegeben, das angefochtene Straferkenntnis behoben und das Verwaltungsstrafverfahren eingestellt.

2. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. 2. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I.römisch eins.

Verfahrensengang:

Mit Straferkenntnis vom 21.06.2019, ZI ***, wurde AA folgender Sachverhalt zur Last gelegt:

„Herr AA hat mit dem Verein CC am 30.03.2012 den Kaufvertrag über den Erwerb der Gst. **1 und **2 ob der Liegenschaft in EZ *** GB *** Z abgeschlossen und als Rechtserwerber diesen Kaufvertrag entgegen dem § 23 Abs. 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 nicht binnen acht Wochen nach Abschluss der Bezirkshauptmannschaft Y schriftlich angezeigt, sondern erst am 07.08.2018.“ „Herr AA hat mit dem Verein CC am 30.03.2012 den Kaufvertrag über den Erwerb der Gst. **1 und **2 ob der Liegenschaft in EZ *** GB *** Z abgeschlossen und als Rechtserwerber diesen Kaufvertrag entgegen dem Paragraph 23, Absatz eins, Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 nicht binnen acht Wochen nach Abschluss der Bezirkshauptmannschaft Y schriftlich angezeigt, sondern erst am 07.08.2018.“

AA habe dadurch eine Verwaltungsübertretung nach § 36 Abs 1 lit a iVm § 23 Abs 1 TGVG begangen, weshalb über ihn gemäß § 36 Abs 1 lit a TGVG eine Geldstrafe in der Höhe von Euro 1.000,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 10 Stunden) verhängt wurde. AA habe dadurch eine Verwaltungsübertretung nach Paragraph 36, Absatz eins, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 23, Absatz eins, TGVG begangen, weshalb über ihn gemäß Paragraph 36, Absatz eins, Litera a, TGVG eine Geldstrafe in der Höhe von Euro 1.000,00 (Ersatzfreiheitsstrafe von 10 Stunden) verhängt wurde.

Gegen dieses Straferkenntnis hat der rechtsfreundlich vertretene AA fristgerecht Beschwerde erhoben und die Aufhebung des angefochtenen Straferkenntnisses sowie die Einstellung des Verfahrens, in eventu die Erteilung einer Ermahnung begehrt. Begründend wurde ausgeführt, dass die Anzeige aufgrund eines Versehens des Vertreters nicht fristgerecht erfolgt sei. Wie dem Vertragswerk zu entnehmen sei (Vertragspunkt XII. [richtig: IV.]), sei der Vertreter mit der Einholung sämtlicher notwendigen Genehmigungen und Bescheide beauftragt worden. Tatsächlich sei sohin der Beschwerdeführer selbst nicht zu bestrafen, zumal ihm kein rechtswidriges Verhalten vorzuwerfen sei. Hinzu komme, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden sei, dass der Vertragsgegenstand die rechtskräftige Widmung „Bauland-Wohngebiet“ erhalte. Entsprechend der Bestätigung der Gemeinde Z vom 23.01.2019 sei der Kaufgegenstand als Freiland gewidmet, jedoch im örtlichen Raumordnungskonzept als baulicher Entwicklungsbereich vorgesehen. Damit sei der Kaufvertrag bis dato aufschiebend bedingt. Folglich würde dieses Rechtsgeschäft gar nicht der Erklärungspflicht unterliegen. Gegen dieses Straferkenntnis hat der rechtsfreundlich vertretene AA fristgerecht Beschwerde erhoben und die Aufhebung des angefochtenen Straferkenntnisses sowie die Einstellung des Verfahrens, in eventu die Erteilung einer Ermahnung begehrt. Begründend wurde ausgeführt, dass die Anzeige aufgrund eines Versehens des Vertreters nicht fristgerecht erfolgt sei. Wie dem Vertragswerk zu entnehmen sei (Vertragspunkt römisch zwölf. [richtig: römisch vier.]), sei der Vertreter mit der Einholung sämtlicher notwendigen Genehmigungen und Bescheide beauftragt worden. Tatsächlich sei sohin der Beschwerdeführer selbst nicht zu bestrafen, zumal ihm kein rechtswidriges Verhalten vorzuwerfen sei. Hinzu komme, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden sei, dass der Vertragsgegenstand die rechtskräftige Widmung „Bauland-Wohngebiet“ erhalte. Entsprechend der Bestätigung der Gemeinde Z vom 23.01.2019 sei der Kaufgegenstand als Freiland gewidmet, jedoch im örtlichen Raumordnungskonzept als baulicher Entwicklungsbereich vorgesehen. Damit sei der Kaufvertrag bis dato aufschiebend bedingt. Folglich würde dieses Rechtsgeschäft gar nicht der Erklärungspflicht unterliegen.

II.römisch zwei.

Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 30.03.2012 hat der Verein CC in X das Gst. **1 mit 2.799 m² und das Gst. **2 mit 1.914 m² aus der Liegenschaft in EZ *** GB Z an AA verkauft. In Vertragspunkt IV. wird ausdrücklich festgehalten, dass die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages durch das Vorliegen der rechtskräftigen Widmung in „Bauland-Wohngebiet“ aufschiebend bedingt ist. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses waren diese Grundstücke entsprechend dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Z als Freiland ausgewiesen. Im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Z war für die beiden Grundstücke zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine „forstliche Freihaltefläche“ festgelegt. Mit Kaufvertrag vom 30.03.2012 hat der Verein CC in römisch zehn das Gst. **1 mit 2.799 m² und das Gst. **2 mit 1.914 m² aus der Liegenschaft in EZ *** GB Z an AA verkauft. In Vertragspunkt römisch vier. wird ausdrücklich festgehalten, dass die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages durch das Vorliegen der rechtskräftigen Widmung in „Bauland-Wohngebiet“ aufschiebend bedingt ist. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses waren diese Grundstücke entsprechend dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Z als Freiland ausgewiesen. Im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Z war für die beiden Grundstücke zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine „forstliche Freihaltefläche“ festgelegt.

Am 11.06.2014 ist die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Z in Kraft getreten. Die beiden vertragsgegenständlichen Grundstücke sind im fortgeschriebenen und derzeit aktuellen örtlichen

Raumordnungskonzept der Gemeinde Z als „baulicher Entwicklungsbereich“, konkret als Bereich zur Befriedigung des Wohnbedarfes, ausgewiesen.

Die beiden vertragsgegenständlichen Grundstücke stellen Waldflächen dar, die auch entsprechend forstwirtschaftlich genutzt werden (zuletzt erfolgte eine Holznutzung im Jahr 2007 mit nachfolgender Aufforstung).

Mit Eingabe vom 06.08.2018 hat der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer das gegenständliche Rechtsgeschäft der Grundverkehrsbehörde angezeigt.

Am 21.06.2019 hat die Bezirkshauptmannschaft Y eine Bestätigung nach § 25a Abs 2 TGVG ausgestellt. In dieser Bestätigung wird festgehalten, dass die Bebauungsfrist mit dem Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung zu laufen beginnt. Am 21.06.2019 hat die Bezirkshauptmannschaft Y eine Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG ausgestellt. In dieser Bestätigung wird festgehalten, dass die Bebauungsfrist mit dem Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung zu laufen beginnt.

III.römisch drei.

Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen konnten unbedenklich aufgrund der Unterlagen im Behördenakt sowie der ergänzend eingeholten Unterlagen getroffen werden. Dass die verfahrensgegenständlichen Grundstücke seit der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als „baulicher Entwicklungsbereich“ ausgewiesen sind, ergibt sich aus dem fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzept. Dass diese Grundstücke forstwirtschaftlich genutzt werden, ergibt sich aus der eingeholten Stellungnahme der Gemeinde.

IV.römisch vier.

Rechtslage:

Die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (TGVG), LGBI Nr 61/1996 idF LGBI Nr 30/2011 – diese Fassung stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vom 30.03.2012 in Geltung – lauten auszugsweise: Die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (TGVG), Landesgesetzblatt Nr 61 aus 1996, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 30 aus 2011, – diese Fassung stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vom 30.03.2012 in Geltung – lauten auszugsweise:

„1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Paragraph eins

Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

- a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,
- b) an Baugrundstücken und
- c) an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

...

§ 2 Paragraph 2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. ... Baugrundstücke (Abs. 3) sowie Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBI. Nr. 91, in der jeweils geltenden Fassung, zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke. (1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. ... Baugrundstücke (Absatz 3,) sowie Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach Paragraph

31, Absatz eins, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, Landesgesetzblatt Nr. 91, in der jeweils geltenden Fassung, zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke.

...

(3) Baugrundstücke sind:

a)

Grundstücke, die mit Gebäuden, mit Ausnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, bebaut sind;

b)

unbebaute Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland, als Vorbehaltsfläche oder als Sonderfläche, ausgenommen Sonderflächen für Schipisten, für Hofstellen, für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, für Austraghäuser, für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe, gewidmet sind.

Als Baugrundstücke gelten auch baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die als Wohnungen, Geschäftsräume, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen verwendet werden.

...

2. Abschnitt

Rechtserwerbe an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken

§ 4 Paragraph 4

Genehmigungspflicht

(1) Der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Gegenstand haben:

a) den Erwerb des Eigentums ... ;

...

8. Abschnitt

Verfahren

§ 23 Paragraph 23

Anzeigepflicht

(1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den §§ 4, 9 und 12 Abs. 1 der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungsspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen nach Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäftes oder Rechtsvorganges der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel das betreffende Grundstück liegt, schriftlich anzuzeigen; dies gilt nicht im Falle des § 15 erster Satz. Die Anzeige kann auch durch den Veräußerer erfolgen. Bei Rechtserwerben, die eines Notariatsaktes bedürfen, obliegt die Anzeigepflicht dem Notar. (1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den Paragraphen 4, 9 und 12 Absatz eins, der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungsspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen nach Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäftes oder Rechtsvorganges der Bezirksverwaltungsbehörde, in deren Sprengel das betreffende Grundstück liegt, schriftlich anzuzeigen; dies gilt nicht im Falle des Paragraph 15, erster Satz. Die Anzeige kann auch durch den Veräußerer erfolgen. Bei Rechtserwerben, die eines Notariatsaktes bedürfen, obliegt die Anzeigepflicht dem Notar.

...

10. Abschnitt

Zivilrechtliche Bestimmungen, Klagerecht des

Landesgrundverkehrsreferenten

§ 31 Paragraph 31

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

(1) Solange der entsprechende rechtskräftige Bescheid nach § 24 Abs. 1 oder § 25 Abs. 1 oder die entsprechende Bestätigung nach § 25a Abs. 1 oder 2 nicht vorliegt, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bzw. der zugrunde liegende Rechtsvorgang nicht durchgeführt werden, insbesondere darf das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.(1) Solange der entsprechende rechtskräftige Bescheid nach Paragraph 24, Absatz eins, oder Paragraph 25, Absatz eins, oder die entsprechende Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz eins, oder 2 nicht vorliegt, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bzw. der zugrunde liegende Rechtsvorgang nicht durchgeführt werden, insbesondere darf das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Wird für einen Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Bestätigung versagt, so wird das Rechtsgeschäft bzw. der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam. ...

11. Abschnitt

Straf-, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 36Paragraph 36

Strafbestimmungen

(1) Wer

a) ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsvorgang entgegen dem § 23 Abs. 1 nicht der Bezirksverwaltungsbehörde anzeigt,ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsvorgang entgegen dem Paragraph 23, Absatz eins, nicht der Bezirksverwaltungsbehörde anzeigt,

...

begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 40.000,- Euro zu bestrafen.

(2) Die Verjährung beginnt

a) im Falle des Abs. 1 lit. a erst mit der Einbringung der Anzeige nach § 23,a) im Falle des Absatz eins, Litera a, erst mit der Einbringung der Anzeige nach Paragraph 23,,

...“

Das TGVG – in der derzeit geltenden Fassung LGBl Nr 144/2018 – lautet auszugsweise:Das TGVG – in der derzeit geltenden Fassung Landesgesetzblatt Nr 144 aus 2018, – lautet auszugsweise:

„Allgemeine Bestimmungen

§ 1Paragraph eins

Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für den Erwerb von Rechten

- a) an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken,
- b) an Baugrundstücken und
- c) an sonstigen Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

...

§ 2Paragraph 2

Begriffsbestimmungen

(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. ... Baugrundstücke (Abs. 3) sowie Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101/2016, in der jeweils geltenden Fassung,zur Befriedigung des

Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke; im Hinblick auf diese Grundstücke gelten jedoch die einschlägigen Bestimmungen des 3. Abschnitts über die Erklärungspflicht für Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken.(1) Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die ganz oder teilweise im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes für land- oder forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. ... Baugrundstücke (Absatz 3,) sowie Grundstücke, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach Paragraph 31, Absatz eins, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, Landesgesetzblatt Nr. 101 aus 2016,, in der jeweils geltenden Fassung, zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, gelten nicht als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke; im Hinblick auf diese Grundstücke gelten jedoch die einschlägigen Bestimmungen des 3. Abschnitts über die Erklärungspflicht für Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken.

...

(3) Baugrundstücke sind:

a)

bebaute Grundstücke, das sind solche, die mit Gebäuden, mit Ausnahme von land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden, bebaut sind; als bebaute Grundstücke gelten auch baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die als Wohnungen, Geschäftsräume, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen verwendet werden;

b)

unbebaute Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland, als Vorbehaltsfläche oder als Sonderfläche, ausgenommen Sonderflächen für Schipisten, für Hofstellen, für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, für Austraghäuser, für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe, gewidmet sind.

...

3. Abschnitt

Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken

§ 9 Paragraph 9

Erklärungspflicht

(1) Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an unbebauten Baugrundstücken und an Grundstücken, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, zum Gegenstand haben, bedürfen einer Erklärung nach § 11 Abs. 1:(1) Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an unbebauten Baugrundstücken und an Grundstücken, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach Paragraph 31, Absatz eins, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, zum Gegenstand haben, bedürfen einer Erklärung nach Paragraph 11, Absatz eins :

a) den Erwerb des Eigentums;

...

§ 11 Paragraph 11

Inhalt der Erklärung, Frist für die Bebauung

(1) Beim Rechtserwerb an einem Grundstück nach § 9 Abs. 1 hat der Rechtserwerber zu erklären, dass das Grundstück innerhalb der Frist nach Abs. 2 dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt, insbesondere bebaut, werden soll, es sei denn, dass das Grundstück aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung nicht zugänglich ist.(1) Beim Rechtserwerb an einem Grundstück nach Paragraph 9, Absatz eins, hat der Rechtserwerber zu erklären, dass das Grundstück innerhalb der Frist nach Absatz 2, dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zugeführt, insbesondere bebaut, werden soll, es sei denn, dass das Grundstück aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung nicht zugänglich ist.

(2) Ein unbebautes Baugrundstück ist innerhalb folgender Fristen dem der Flächenwidmung entsprechenden Verwendungszweck zuzuführen:

a) wenn der Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück im Gewerbe- und Industriegebiet im Sinn des § 39 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 oder in jenen Teilen von Mischgebieten, für die eine Festlegung nach § 40 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 vorliegt, zum Zweck der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage erfolgt und das Grundstück hierfür geeignet ist, eine hierfür angemessene Fläche aufweist und an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt, innerhalb von 20 Jahren, a) wenn der Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück im Gewerbe- und Industriegebiet im Sinn des Paragraph 39, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 oder in jenen Teilen von Mischgebieten, für die eine Festlegung nach Paragraph 40, Absatz 6, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 vorliegt, zum Zweck der Erweiterung einer gewerblichen oder industriellen Anlage erfolgt und das Grundstück hierfür geeignet ist, eine hierfür angemessene Fläche aufweist und an ein Grundstück im Eigentum des Erwerbers unmittelbar angrenzt oder zumindest in der unmittelbaren Nähe zu diesem liegt, innerhalb von 20 Jahren,

b) in allen anderen Fällen innerhalb von zehn Jahren.

Die Fristen nach lit. a und b beginnen ab dem Eingang der Anzeige nach § 23 Abs. 1 bei der Grundverkehrsbehörde zu laufen, im Fall des Rechtserwerbs an Grundstücken, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, jedoch erst mit dem Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung. ...Die Fristen nach Litera a und b beginnen ab dem Eingang der Anzeige nach Paragraph 23, Absatz eins, bei der Grundverkehrsbehörde zu laufen, im Fall des Rechtserwerbs an Grundstücken, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach Paragraph 31, Absatz eins, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft vorgesehenen Bereiche liegen, jedoch erst mit dem Vorliegen der entsprechenden Flächenwidmung. ...

8. Abschnitt

Verfahren

§ 23 Paragraph 23

Anzeigespflicht

(1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den §§ 4, 9 und 12 Abs. 1 der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen nach Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäftes oder Rechtsvorganges der Grundverkehrsbehörde, in deren Sprengel das betreffende Grundstück liegt, schriftlich anzuzeigen; dies gilt nicht im Fall des § 15 erster Satz. Die Anzeige kann auch durch den Veräußerer erfolgen. Bei Rechtserwerben, die eines Notariatsaktes bedürfen, obliegt die Anzeigespflicht dem Notar.(1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den Paragraphen 4, 9 und 12 Absatz eins, der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen nach Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäftes oder Rechtsvorganges der Grundverkehrsbehörde, in deren Sprengel das betreffende Grundstück liegt, schriftlich anzuzeigen; dies gilt nicht im Fall des Paragraph 15, erster Satz. Die Anzeige kann auch durch den Veräußerer erfolgen. Bei Rechtserwerben, die eines Notariatsaktes bedürfen, obliegt die Anzeigespflicht dem Notar.

...

10. Abschnitt

Zivilrechtliche Bestimmungen, Klagerecht

§ 31 Paragraph 31

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

(1) Solange die entsprechende rechtskräftige Entscheidung nach § 24 Abs. 1 oder § 25 Abs. 1 oder die entsprechende Bestätigung nach § 25a Abs. 1 oder 2 nicht vorliegt, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bzw. der zugrunde liegende Rechtsvorgang nicht durchgeführt werden, insbesondere darf das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.(1) Solange die entsprechende rechtskräftige Entscheidung nach Paragraph 24, Absatz eins, oder Paragraph 25, Absatz eins, oder die entsprechende Bestätigung

nach Paragraph 25 a, Absatz eins, oder 2 nicht vorliegt, darf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bzw. der zugrunde liegende Rechtsvorgang nicht durchgeführt werden, insbesondere darf das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

(2) Wird für einen Rechtserwerb die grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Bestätigung versagt, so wird das Rechtsgeschäft bzw. der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam. ...

11. Abschnitt

Straf-, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 36 Paragraph 36

Strafbestimmungen

(1) Wer

a)

ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsvorgang entgegen dem § 23 Abs. 1 oder dem § 23a nicht der Grundverkehrsbehörde anzeigt, ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsvorgang entgegen dem Paragraph 23, Absatz eins, oder dem Paragraph 23 a, nicht der Grundverkehrsbehörde anzeigt,

...

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu 40.000,- Euro zu bestrafen.

(2) Die Verjährung beginnt

a) im Fall des Abs. 1 lit. a erst mit der Einbringung der Anzeige nach § 23,a) im Fall des Absatz eins, Litera a, erst mit der Einbringung der Anzeige nach Paragraph 23,,

...“

Das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 (TROG 2011), LGBl Nr 56/2011 – dieses Gesetz stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vom 30.03.2012 in Geltung – lautet auszugsweise: Das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 (TROG 2011), Landesgesetzblatt Nr 56 aus 2011, – dieses Gesetz stand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vom 30.03.2012 in Geltung – lautet auszugsweise:

„2. Abschnitt

Örtliches Raumordnungskonzept

§ 31 Paragraph 31

Inhalt

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Daten der Baulandbilanz grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten. Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jedenfalls festzulegen:

...

d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. b zum Zwecke der Befriedigung des Wohnbedarfes als Bauland oder als Vorbehaltsfläche nach § 52a gewidmet werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen, d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach Litera b, zum Zwecke der Befriedigung des Wohnbedarfes als Bauland oder als Vorbehaltsfläche nach Paragraph 52 a, gewidmet werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

e) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. c für Zwecke der Wirtschaft als Bauland gewidmet werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck als Bauland gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen, e) das Höchstausmaß jener Grundflächen,

die im Hinblick auf die Festlegungen nach Litera c, für Zwecke der Wirtschaft als Bauland gewidmet werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck als Bauland gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

...“

Das – derzeit in Geltung stehende – TROG 2016, LGBl Nr 101/2016, lautet auszugsweise: Das – derzeit in Geltung stehende – TROG 2016, Landesgesetzblatt Nr 101 aus 2016,, lautet auszugsweise:

„2. Abschnitt

Örtliches Raumordnungskonzept

§ 31 Paragraph 31

Inhalt

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Daten der Baulandbilanz Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung zu treffen. Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten. Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jedenfalls festzulegen:

...

d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. b für Zwecke der Deckung des Wohnbedarfes als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen, d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach Litera b, für Zwecke der Deckung des Wohnbedarfes als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

e) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. c für Zwecke der Wirtschaft als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen, e) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach Litera c, für Zwecke der Wirtschaft als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

...“

Das Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG), BGBl Nr 52/1991, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl I Nr 58/2018, lautet auszugsweise wie folgt: Das Verwaltungsstrafgesetz 1991 (VStG), Bundesgesetzblatt Nr 52 aus 1991,, zuletzt geändert durch das Gesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 58 aus 2018,, lautet auszugsweise wie folgt:

„Verjährung

§ 31 Paragraph 31

(1) Die Verfolgung einer Person ist unzulässig, wenn gegen sie binnen einer Frist von einem Jahr keine Verfolgungshandlung (§ 32 Abs. 2) vorgenommen worden ist. Diese Frist ist von dem Zeitpunkt zu berechnen, an dem die strafbare Tätigkeit abgeschlossen worden ist oder das strafbare Verhalten aufgehört hat; ist der zum Tatbestand gehörende Erfolg erst später eingetreten, so läuft die Frist erst von diesem Zeitpunkt.(1) Die Verfolgung einer Person ist unzulässig, wenn gegen sie binnen einer Frist von einem Jahr keine Verfolgungshandlung (Paragraph 32, Absatz 2,) vorgenommen worden ist. Diese Frist ist von dem Zeitpunkt zu berechnen, an dem die strafbare Tätigkeit abgeschlossen worden ist oder das strafbare Verhalten aufgehört hat; ist der zum Tatbestand gehörende Erfolg erst später eingetreten, so läuft die Frist erst von diesem Zeitpunkt.

Beschuldigter

§ 32 Paragraph 32

...

(2) Verfolgungshandlung ist jede von einer Behörde gegen eine bestimmte Person als Beschuldigten gerichtete Amtshandlung (Ladung, Vorführungsbefehl, Vernehmung, Ersuchen um Vernehmung, Beratung, Strafverfügung u. dgl.), und zwar auch dann, wenn die Behörde zu dieser Amtshandlung nicht zuständig war, die Amtshandlung ihr Ziel nicht erreicht oder der Beschuldigte davon keine Kenntnis erlangt hat.

...“

V.römisch fünf.

Erwägungen:

Bei den beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücken hat es sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des § 2 Abs 1 TGVG gehandelt; folglich wäre der rechtsfreundlich vertretene Käufer im Hinblick auf die Vorschrift des § 23 Abs 1 TGVG verpflichtet gewesen, dieses Rechtsgeschäft binnen acht Wochen nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, sohin bis spätestens 25.05.2012, der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass dieses Rechtsgeschäft aufschiebend bedingt abgeschlossen wurde. Das TGVG enthält nämlich keinerlei Regelung, dass die achtwöchige Anzeigefrist erst mit Eintritt allfälliger Bedingungen zu laufen beginnen würde. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang vielmehr einzig und allein der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (vgl dazu insbesondere das Erkenntnis des VfGH vom 25.02.2003, B 1562/02 ua). Auch das Vorbringen, dass die Anzeige aufgrund eines Versehens des mit der Einbringung dieser Anzeige beauftragten Rechtsanwaltes unterblieben sei und daher diesen die Verantwortung treffe, vermag den Beschwerdeführer nicht zu entlasten. Denn das Verwaltungsstrafrecht ist, soweit das Gesetz keine andere Regelung trifft, von dem Grundsatz beherrscht, dass derjenige, der sich bei der Erfüllung einer ihm obliegenden gesetzlichen Verpflichtung (wie dies die Anzeige des gegenständlichen Rechtsgeschäftes an die Grundverkehrsbehörde darstellt) der Hilfe eines Dritten bedient, soweit ihn ein Verschulden trifft, strafrechtlich verantwortlich bleibt. Das Vorbringen, es sei eine taugliche Person, wie zB ein Rechtsanwalt, beauftragt worden, reicht allein für sich nicht hin, dass der Beschwerdeführer von der im Verwaltungsstrafverfahren ihn treffenden Verantwortung entlastet wäre. Es bedarf hierzu weiterer Glaubhaftmachung, dass auch für eine geeignete Kontrolle der beauftragten Person Vorsorge getroffen worden sei; auf die richtige Ausführung des Auftrages durch einen Rechtsanwalt darf nicht völlig vertraut werden. So hätte es vorliegend auf jeden Fall einer Nachfrage des Beschwerdeführers betreffend die Auftragsdurchführung, als einer Kontrolle des beauftragten Rechtsanwaltes bedurft. Dass dies erfolgt wäre, wird gar nicht einmal behauptet (vgl VwGH 14.09.2001, ZI 2000/02/0181, mwH). Bei den beiden verfahrensgegenständlichen Grundstücken hat es sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, TGVG gehandelt; folglich wäre der rechtsfreundlich vertretene Käufer im Hinblick auf die Vorschrift des Paragraph 23, Absatz eins, TGVG verpflichtet gewesen, dieses Rechtsgeschäft binnen acht Wochen nach Abschluss des Rechtsgeschäftes, sohin bis spätestens 25.05.2012, der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass dieses Rechtsgeschäft aufschiebend bedingt abgeschlossen wurde. Das TGVG enthält nämlich keinerlei Regelung, dass die achtwöchige Anzeigefrist erst mit Eintritt allfälliger Bedingungen zu laufen beginnen würde. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang vielmehr einzig und allein der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vergleiche dazu insbesondere das Erkenntnis des VfGH vom 25.02.2003, B 1562/02 ua). Auch das Vorbringen, dass die Anzeige aufgrund eines Versehens des mit der Einbringung dieser Anzeige beauftragten Rechtsanwaltes unterblieben sei und daher diesen die Verantwortung treffe, vermag den Beschwerdeführer nicht zu entlasten. Denn das Verwaltungsstrafrecht ist, soweit das Gesetz keine andere Regelung trifft, von dem Grundsatz beherrscht, dass derjenige, der sich bei der Erfüllung einer ihm obliegenden gesetzlichen Verpflichtung (wie dies die Anzeige des gegenständlichen Rechtsgeschäftes an die Grundverkehrsbehörde darstellt) der Hilfe eines Dritten bedient, soweit ihn ein Verschulden trifft, strafrechtlich verantwortlich bleibt. Das Vorbringen, es sei eine taugliche Person, wie zB ein Rechtsanwalt, beauftragt worden, reicht allein für sich nicht hin, dass der Beschwerdeführer von der im Verwaltungsstrafverfahren ihn treffenden Verantwortung entlastet wäre. Es bedarf hierzu weiterer Glaubhaftmachung, dass auch für eine geeignete Kontrolle der beauftragten Person Vorsorge getroffen worden sei; auf die richtige Ausführung des Auftrages durch einen Rechtsanwalt darf nicht völlig vertraut werden. So hätte es vorliegend auf jeden Fall einer Nachfrage des Beschwerdeführers betreffend die Auftragsdurchführung, als einer Kontrolle des beauftragten Rechtsanwaltes bedurft. Dass dies erfolgt wäre, wird gar nicht einmal behauptet vergleiche VwGH 14.09.2001, ZI 2000/02/0181, mwH).

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hat (noch) eine Anzeigepflicht an die Grundverkehrsbehörde bestanden; für

den Erwerb der beiden forstwirtschaftlichen Grundstücke war eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde erforderlich. Bis zum Vorliegen der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw bis zum Vorliegen einer Bestätigung nach § 25a Abs 2 TGVG befindet sich ein abgeschlossener Vertrag in einem Schwebestand. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung bzw die Ausstellung einer Bestätigung nach § 25a Abs 2 TGVG stellt somit eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrages dar. Der aufschiebend bedingt geschlossene Vertrag wird erst durch den Bedingungseintritt wirksam (vgl Schramek in Müller/Weber (Hrsg), Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, Anm 2 zu § 31 Abs 1 und die dort zitierte Judikatur). Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses hat (noch) eine Anzeigepflicht an die Grundverkehrsbehörde bestanden; für den Erwerb der beiden forstwirtschaftlichen Grundstücke war eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde erforderlich. Bis zum Vorliegen der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw bis zum Vorliegen einer Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG befindet sich ein abgeschlossener Vertrag in einem Schwebestand. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung bzw die Ausstellung einer Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG stellt somit eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrages dar. Der aufschiebend bedingt geschlossene Vertrag wird erst durch den Bedingungseintritt wirksam vergleiche Schramek in Müller/Weber (Hrsg), Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, Anmerkung 2 zu Paragraph 31, Absatz eins und die dort zitierte Judikatur).

Mit der Ausweisung der vertragsgegenständlichen Grundstücke als „baulicher Entwicklungsbereich“ im fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Z mit Wirksamkeit 11.06.2014 ist diese ursprünglich bestandene Anzeige- bzw Genehmigungspflicht weggefallen. Dies deshalb, weil bereits seit dem Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetznovelle LGBI Nr 60/2009 mit 01.10.2009 im „baulichen Entwicklungsbereich“ gelegene Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 letzter Satz TGVG nicht als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, aber auch nicht als Baugrundstücke, sondern vielmehr als sonstige Grundstücke (vgl § 1 Abs 1 lit c TGVG) einzustufen sind und eine Erklärungsspflicht nach § 9 Abs 1 TGVG – wie sie nach der derzeit geltenden Rechtslage normiert ist – seinerzeit im Gesetz nicht verankert war. Da mit dem gegenständlichen Kaufvertrag kein Erwerb durch Ausländer erfolgt ist, sind diese Grundstücke – ab dem genannten Zeitpunkt (= 11.06.2014) – nach der damaligen Rechtslage überhaupt nicht mehr dem Anwendungsbereich des TGVG unterlegen. In diesem Sinne wird in den EB zur Regierungsvorlage auch ausgeführt, „dass diese Grundstücke weder als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke noch als Baugrundstücke gelten sollen und daher auch nicht den grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen unterliegen“. Ab dem genannten Zeitpunkt ist daher das bis dahin in Schwebestand gestandene Rechtsgeschäft unbedingt rechtswirksam geworden (vgl VfGH 27.02.1987, B 45/86; 26.09.1987, B 212/87). Mit der Ausweisung der vertragsgegenständlichen Grundstücke als „baulicher Entwicklungsbereich“ im fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Z mit Wirksamkeit 11.06.2014 ist diese ursprünglich bestandene Anzeige- bzw Genehmigungspflicht weggefallen. Dies deshalb, weil bereits seit dem Inkrafttreten der Grundverkehrsgesetznovelle Landesgesetzblatt Nr 60 aus 2009, mit 01.10.2009 im „baulichen Entwicklungsbereich“ gelegene Grundstücke gemäß Paragraph 2, Absatz eins, letzter Satz TGVG nicht als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, aber auch nicht als Baugrundstücke, sondern vielmehr als sonstige Grundstücke vergleiche Paragraph eins, Absatz eins, Litera c, TGVG) einzustufen sind und eine Erklärungsspflicht nach Paragraph 9, Absatz eins, TGVG – wie sie nach der derzeit geltenden Rechtslage normiert ist – seinerzeit im Gesetz nicht verankert war. Da mit dem gegenständlichen Kaufvertrag kein Erwerb durch Ausländer erfolgt ist, sind diese Grundstücke – ab dem genannten Zeitpunkt (= 11.06.2014) – nach der damaligen Rechtslage überhaupt nicht mehr dem Anwendungsbereich des TGVG unterlegen. In diesem Sinne wird in den EB zur Regierungsvorlage auch ausgeführt, „dass diese Grundstücke weder als land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke noch als Baugrundstücke gelten sollen und daher auch nicht den grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen unterliegen“. Ab dem genannten Zeitpunkt ist daher das bis dahin in Schwebestand gestandene Rechtsgeschäft unbedingt rechtswirksam geworden vergleiche VfGH 27.02.1987, B 45/86; 26.09.1987, B 212/87).

Dass in weiterer Folge mit der Grundverkehrsgesetznovelle LGBI Nr 95/2016 – in Kraft getreten am 01.10.2016 – eine Anzeigepflicht auch für Grundstücke eingeführt wurde, die im örtlichen Raumordnungskonzept als „baulicher Entwicklungsbereich“ ausgewiesen sind, vermag an diesen Überlegungen nichts zu ändern, zumal insbesondere keine rückwirkende Anzeigepflicht verfügt wurde. Dass in weiterer Folge mit der Grundverkehrsgesetznovelle Landesgesetzblatt Nr 95 aus 2016, – in Kraft getreten am 01.10.2016 – eine Anzeigepflicht auch für Grundstücke eingeführt wurde, die im örtlichen Raumordnungskonzept als „baulicher Entwicklungsbereich“ ausgewiesen sind, vermag an diesen Überlegungen nichts zu ändern, zumal insbesondere keine rückwirkende Anzeigepflicht verfügt wurde.

Wenn nun aber das gegenständliche Rechtsgeschäft auf Grund des Wegfalls der Anzeigepflicht mit 11.06.2014 unbedingt rechtswirksam geworden ist, hat mit diesem Zeitpunkt – ungeachtet der Regelung des § 36 Abs 2 lit a TGVG – auch das strafbare Verhalten des rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführers (Unterlassen der Anzeige an die Grundverkehrsbehörde) aufgehört. Die erste Verfolgungshandlung (vgl § 32 Abs 2 VStG) gegen den rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer wurde mit der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 03.05.2019 gesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war aber bereits Verfolgungsverjährung im Sinne des § 31 Abs 1 VStG eingetreten. Damit war das angefochtene Straferkenntnis zu beheben und das Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 45 Abs 1 Z 3 VStG einzustellen. Wenn nun aber das gegenständliche Rechtsgeschäft auf Grund des Wegfalls der Anzeigepflicht mit 11.06.2014 unbedingt rechtswirksam geworden ist, hat mit diesem Zeitpunkt – ungeachtet der Regelung des Paragraph 36, Absatz 2, Litera a, TGVG – auch das strafbare Verhalten des rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführers (Unterlassen der Anzeige an die Grundverkehrsbehörde) aufgehört. Die erste Verfolgungshandlung (vergleiche Paragraph 32, Absatz 2, VStG) gegen den rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer wurde mit der Aufforderung zur Rechtfertigung vom 03.05.2019 gesetzt. Zu diesem Zeitpunkt war aber bereits Verfolgungsverjährung im Sinne des Paragraph 31, Absatz eins, VStG eingetreten. Damit war das angefochtene Straferkenntnis zu beheben und das Verwaltungsstrafverfahren gemäß Paragraph 45, Absatz eins, Ziffer 3, VStG einzustellen.

VI.römisch sechs.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Die in der vorliegenden Rechtssache zu lösenden Rechtsfragen konnten anhand der zitierten Judikatur der Höchstgerichte einwandfrei einer Beantwortung zugeführt werden. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung ist daher nicht hervorgekommen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof und für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof Verfahrenshilfe zu beantragen. Verfahrenshilfe ist zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten bzw wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von der Partei noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der oben angeführten Frist für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof beim Verfassungsgerichtshof und für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag an den Verwaltungsgerichtshof ist, soweit dies dem Antragsteller zumutbar ist, kurz zu begründen, warum entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision

für zulässig erachtet wird.

Zudem besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Christoph Purtscher

(Präsident)

Schlagworte

verspätete Anzeige an die Grundverkehrsbehörde;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2019:LVwG.2019.11.1667.5

Zuletzt aktualisiert am

12.11.2019

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwG Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at