jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE UVS Tirol 1995/02/22 4/9-3/1994

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.02.1995

Spruch

Gemäß §66 Abs4 AVG iVm §§24, 51, 51c und 51e Abs2 VStG wird der Berufung insoferne Folge gegeben, als die Geldstrafe in der Höhe von S 100.000,-- auf S 80.000,--, bei Uneinbringlichkeit 11 Tage Ersatzfreiheitsstrafe, herabgesetzt wird. Dementsprechend wird der Beitrag zu den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens gemäß §64 Abs2 VStG mit S 8.00,-- festgesetzt.

Gleichzeitig wird der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses insofern präzisiert, als an Stelle des ersten Satzes die beiden folgenden Sätze treten:

"Sie haben am 02.11.1990 die in der Anlage zu diesem Schreiben beigelegte Vereinbarung mit Herrn G P, geb am, geschlossen, wodurch Ihnen die Benützung der Wohnung WA im Erdgeschoß der Wohnungseigentumsanlage in R, Nr (Miteigentumsanteil zu 73/374 Anteilen BLNr Punkt 2 an Ezl, GB R) eingeräumt wurde. Die Vereinbarung ist insoferne hinsichtlich der Punkte 1, 2, 3 und 4 so abgefaßt, daß dem Berufungswerber dadurch eine einem Eigentümer ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung verschafft wird."

Weiters wird die Zeitangabe "März 1993" insoferne präzisiert, als diese zu lauten hat: "01. März 1993".

Weiter wird der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses insofern modifiziert, als die verletzte Norm wie folgt zu lauten hat: "§19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 und §3 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF vor der Novelle LGBlNr74/1991 (Zeitraum 03.01.1991 bis 30.09.1991) sowie §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 und §3 Abs1 lith Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBlNr74/1991 (Zeitraum 01.10.1991 bis 01.03.1993)".

Die Strafnorm wird wie folgt präzisiert:

"Die Bestrafung erfolgt gemäß §19 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBlNr74/1991".

Text

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde gegen den Berufungswerber folgender Schulvorwurf erhoben:

"Sie haben am 02.11.1990 die in der Anlage zu diesem Schreiben beigelegte Vereinbarung mit Herrn G P, geb am, geschlossen, wodurch Ihnen die Benützung der Wohnung WA im Erdgeschoß der Wohnungseigentumsanlage in R, Nr

(Miteigentumsanteil zu 73/374 Anteilen BLNr Punkt 2 an Ezl, GB R), wie einem Eigentümer oder zumindest wie einem Dienstbarkeitsberechtigten überlassen wurde. Sie haben es bis zumindest März 1993 unterlassen, für diesen Rechtserwerb die Bewilligung der Grundverkehrsbehörde einzuholen, obwohl jede sonstige Überlassung der Benützung von Grundstücken zugunsten von Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen, sofern dem Benützer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung wie etwa einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten gegeben werden soll, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf und der Rechtserwerber verpflichtet ist, binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß bei der Grundverkehrsbehörde um die Zustimmung anzusuchen.

Sie haben dadurch eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §3 Abs1 lith und §15 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBlNr74/1991 begangen."

Aufgrund dieser Übertretung wurde über den Berufungswerber gemäß §19 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz eine Geldstrafe in der Höhe von S 100.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe 14 Tage) verhängt.

Dagegen hat der Beschuldigte innerhalb offener Frist Berufung erhoben. In der Begründung wird zunächst geltend gemacht, daß bereits Verfolgungsverjährung eingetreten sei. Weiters wird vorgebracht, daß gemäß §1 Abs2 VStG das Grundverkehrsgesetz in der Fassung vor der Novelle 1991 anzuwenden gewesen wäre, zumal die Tat mit Abschluß der Vereinbarung vom 02.11.1990 und der Nichtanzeige an die Grundverkehrsbehörde innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Monaten gesetzt, also mit Ablauf des 02.01.1991 vollendet gewesen wäre. Das GVG vor der Novelle 1991 würde lediglich eine Geldstrafe bis zur Höhe von S 60.000,-- oder Arrest bis zu sechs Wochen vorsehen. Somit sei die frühere Rechtsnorm, also die für den Berufungswerber günstigere, anzuwenden. Gemäß §1 Abs2 VStG habe sich die Strafe nach den zur Zeit der Tat geltenden Rechten zu richten. Dies entspreche dem Verbot der rückwirkenden Anwendung von Strafbestimmungen Überdies verletze der bekämpfte Bescheid aus den dargestellten Gründen den im Verfassungsrang stehenden Art7 der MRK.

Darüber hinaus führt der Berufungswerber aus, daß die in der Vereinbarung vom 02.11.1990 per se getroffenen Bestimmung für sich nicht der Genehmigung nach dem damals geltenden Grundverkehrsrecht bedurft hätten und daher auch keine Anzeigenpflicht gegeben gewesen sein könne. Nach der Nichtgenehmigung des Kaufvertrages durch die Grundverkehrsbehörde sei der Vertrag rückabzuwickeln gewesen und hätte der Berufungswerber dem Verkäufer die Wohnung, der Verkäufer dem Berufungswerber aber den Kaufpreis samt auf die Wohnung getätigten Investitionen zurückgeben, und zwar, wie dies der zivilrechtlichen Rechtslage entspreche, nur Zug um Zug. Der Verkäufer sei seinerzeit nicht in der Lage gewesen, dem Berufungswerber den Kaufpreis rückzuerstatten. Es seien daher die in der Vereinbarung vom 02.11.1990 näher dargelegten Regelungen für die Rückabwicklung getroffen worden. Dabei seien keine der in der Vereinbarung erfolgten "Rechtseinräumungen" nach den Bestimmungen des GVG 1983 vor der Novelle 1991 genehmigungspflichtig. Es liege auch kein Umgehungsgeschäft vor, zumal es sich im gegenständlichen Fall um eine Rückabwicklungsmodifikation handle. Überdies wäre diesfalls das angefochtene Straferkenntnis wegen unrichtiger Subsumtion verfehlt.

In bezug auf die Strafhöhe wird ausgeführt, daß die von der Behörde vorgenommene Schätzung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse keineswegs den Tatsachen entspreche. Der Berufungswerber habe außer der zur Zeit nicht realisierbaren Forderung gegen G P kaum Vermögen, verfüge über ein tatsächlich verfügbares Einkommen von nicht mehr als S 30.000,-- monatlich und habe Sorgepflichten gegenüber seiner Ehegattin.

Weiters wendet der Berufungswerber ein, daß schließlich nicht übersehen werden dürfe, daß im November 1990 von den in Frage kommenden Verkehrskreisen Vereinbarungen über die Rückabwicklungen seitens der Grundverkehrsbehörde nicht genehmigter Kaufverträge, wie sie in der Urkunde vom 02.11.1990 enthalten seien,

keineswegs als grundverkehrsgenehmigungspflichtig angesehen worden sei. Es mangle daher seitens des Berufungswerbers an einem Verschulden. Wäre das anders, hätte kein Grundbuchsführer aus einer derartigen Vereinbarung etwa ein Vorkaufsrecht zugunsten des Berufungswerbers einverleibt.

Anschließend verweist der Berufungswerber darauf, daß die in der Vereinbarung vom 02.11.1990 zugrundeliegende Wohnung in eben dem Hause liege, in welchem auch der stellvertretende Präsident des D B, Dr B, wohne. Medienberichten sei zu entnehmen, daß eben diesem Dr B eine "Sonderbehandlung" zugesichert worden sei, welche ihn besser stellen würde als andere, wobei die Zusicherung aus jenen einflußreichen politischen Kreisen erfolgt sei, welche wiederum nach Presseberichten zur gnadenlosen Jagd auf "illegale Zweitwohnungsbesitzer" aufrufen würden.

Der unabhängige Verwaltungssenat in Tirol hat über die Berufung wie folgt erwogen:

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBlNr45/1988 stand bis zum 31.09.1991 in Geltung, wobei für die Beurteilung des gegenständlichen Falles maßgeblichen Bestimmungen folgenden Wortlaut haben:

"§3

(1) Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, soweit im Abs1 nichts anderes bestimmt ist,

...

g) 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, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 angehören, sofern durch die Überlassung dem Benützer eine ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werden soll wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten.

§15

(1) Erfordert ein Rechtserwerb die Erteilung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nach §3 Abs1, so ist der Erwerber, der Fruchtnießer, der Bauberechtigte, der Pächter oder sonstige Rechtserwerber, in Fällen, in denen ein Rechtserwerb im Sinne des §3 Abs1 liti eines Notariatsaktes bedarf, der Notar verpflichtet, binnen zwei Monazen nach Vertragsabschluß oder nach Eintritt der Rechtskraft einer richterlichen Entscheidung über den Rechtserwerb bei der Grundverkehrsbehörde um die Zustimmung ansuchen

§19

(1) Wer

a) es entgegen der Vorschrift des §15 Abs1 unterläßt, um die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde anzusuchen,

...

begeht, sofern das Verhalten nicht einen in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Tatbestand bildet, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Grundverkehrsbehörde I. Instanz mit Geldstrafe bis zu S 60.000,-- oder mit Arrest bis zu sechs Wochen zu bestrafen."

In der Fassung LGBlNr 74/1991, welche mit 01.10.1991 in Kraft getreten ist, lauten die betreffenden Bestimmungen wie folgt:

"§3

1. Der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, soweit im Abs2 nicht anderes bestimmt ist,

...

h) jede sonstige Überlassung oder Benützung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 angehören, sofern durch die Überlassung dem Benützer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung gegeben werden soll, wie aufgrund eines Rechtserwerbes nach lita, b, c, d, f oder g;"

§15 Abs1 hat in der Fassung der Novelle 1991 einen im wesentlichen gleichlautenden Inhalt.

§19

1) Wer

a) es entgegen der Bestimmung des §15 Abs1 unterläßt, um die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde anzusuchen oder b)...

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu S 200.000,-- zu bestrafen."

Gemäß §1 Abs2 VStG richtet sich die Strafe nach dem zur Zeit der Tat geltenden Recht, es sei denn, daß das zur Zeit der Fällung des Bescheides in I. Instanz geltende Recht günstiger wäre.

Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1993 (LGBlNr82/1993) gehörte zum Zeitpunkt der Fällung des Straferkenntnisses I. Instanz bereits dem Rechtsbestand an. Da sich der Schuldvorwurf auf einen Tatzeitraum bezieht, der vor dem Inkrafttreten des Grundverkehrsgesetzes 1993 liegt und das zum Zeitpunkt der Fällung des Straferkenntnisses I. Instanz geltende Recht für den Berufungswerber nicht günstiger ist (§36 Abs1 lita sieht eine Strafdrohung bis zu S 500.000,-- vor), kam eine Beurteilung des maßgeblichen Sachverhaltes nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1993 von vornherein nicht in Betracht.

Der Berufungswerber führt in seinem Berufungsschreiben zunächst aus, daß das strafbare Verhalten mit Ablauf des 02.01.1991 abgeschlossen und daher bereits Verfolgungsverjährung eingetreten sei. Dieser Auffassung vermag sich die Berufungsbehörde anzuschließen. Bei der Übertretung von §19 Abs1 lita TirGVG handelt es sich nämlich um ein sogenanntes Unterlassungsdelikt. Hier beginnt der Lauf der Verjährungsfrist erst mit dem Zeitpunkt, in dem die gebotene, jedoch bis dahin unterlassene Handlung gesetzt worden ist oder die Verpflichtung zur Vornahme der Handlung weggefallen ist (VfSlg 7192/1973; VwSlg 2380A/1951; VwGH 13.05.1968, 1453/67; 28.11.1969, 688/89; 15.12.1975,1584/75). Die Pflicht zur Einholung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung ist mit Ablauf der im §15 Abs1 TirGVG vorgesehenen Frist nicht erloschen. Die Unterlassung des Ansuchens stellt vielmehr mit Ablauf der hiezu vorgesehenen Frist ein strafbares verhalten dar, das erst mit dem Ansuchen um Zustimmung zum Rechtserwerb sein Ende findet (VfGH vom 30.11.1979, B 117/77). Da dies im gegenständlichen Fall zumindest bis zum 01.03.1993 nicht geschehen ist, konnte die Verjährungsfrist nicht in Gang gesetzt werden. Lediglich der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang erwähnt, daß die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 01.03.1993 eine die Verfolgungsverjährung unterbrechende taugliche Verfolgungshandlung darstellt.

Das vom Berufungswerber zitierte Verwaltungsgerichtshof vom 30.04.1992, Zahl92/02/0103, bezieht sich auf die

Bestimmung des §17 Abs1 litb Vorarlberger Grundverkehrsgesetz. Danach ist zu bestrafen, wer die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes auf andere Weise (als in der lita legcit) zu umgehen versucht. Diese Bestimmung ist ident mit der Strafbestimmung des §19 Abs1 litc Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF vor der Novelle 1991 bzw §19 Abs2 litb GVG 1983 idF der Novelle 1991. Im vorliegenden Fall wird dem Berufungswerber allerdings nicht eine Verwaltungsübertretung nach den zuletzt genannten Bestimmungen, sondern nach §19 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 zum Vorwurf gemacht. Die in dem vorerwähnten Erkenntnis vom Verwaltungsgerichtshof geäußerte Rechtsansicht ist daher auf den gegenständlichen Fall nicht anwendbar.

Wenn der Gesetzgeber im TirGVG 1993 im §36 Abs2 lita ausdrücklich normiert hat, daß die Verjährung im Falle des Unterlassens der Anzeige erst mit der Einbringung der Anzeige, im Falle der anderen Tatbestände, zB Umgehung, erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes beginnt, so stellt dies lediglich ein Einfließen der herrschenden Rechtsansicht in den Gesetzestext dar. Es erweist sich als verfehlt, daraus abzuleiten, daß die "Aufrechterhaltung eines pönalisierten Zustandes in den früheren Gesetzesfassungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes nicht unter Strafsanktion gestellt worden sei".

Aus dem Umstand, daß die dem Berufungswerber zur Last gelegte Übertretung ein Dauerdelikt darstellt, resultiert, daß die Tatbegehung auch im zeitlichen Geltungsbereich des Tiroler Grundverkehrsgesetzes idF der Novelle 1991 erfolgt ist. Die Berufungsbehörde vermag daher keinen Verstoß gegen §1 Abs2 VStG und das daraus normierte Rückwirkungsverbot zu erkennen, wenn die Erstbehörde als Strafnorm §19 Abs1 lita TirGVG idF der Novelle 1991 herangezogen hat, zumal diese Norm das zur Zeit der Tat geltende Recht darstellt und, wie bereits vorher erwähnt, das zur Zeit der Fällung des Bescheides I. Instanz geltende Recht für den Täter nicht günstiger ist.

Dem Berufungswerber ist in diesem Zusammenhang auch entgegenzuhalten, daß sich die vorerwähnte Bestimmung sinnvollerweise nur auf Begehungsdelikte, Zustandsdelikte und unechte Unterlassungsdelikte beziehen kann. In diesen Fällen kann ein Beschuldigter auf eine später eintretende Strafverschärfung nicht mehr reagieren. Bei einem echten Unterlassungsdelikt hingegen hat der Normunterworfene jederzeit die Möglichkeit, den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Ist er dazu trotz Verschärfung der Strafsanktion nicht bereit, so kann er sich nicht mit Recht auf die Bestimmung des §1 Abs2 VStG berufen.

Ob der Berufungswerber im vorliegenden Fall durch das im Spruch des erstinstanzlichen Straferkenntnisses näher bezeichnete Vertragswerk ein Recht erworben hat, das ihm eine ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung einräumt wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigtem, oder ob dem Rechtserwerb diese Qualifikation nicht zukommt, richtet sich danach, welcher objektive Aussagewert den Willenserklärungen der Vertragsparteien zukommt. Danach ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen. Der Ausleger darf jedoch dabei nicht stehenbleiben; er muß vielmehr den wahren Willen der Parteien erforschen.

Die in Rede stehende Vereinbarung steht in einem engen Konnex mit dem Kaufvertrag vom 22.09.1989, mit welchem der Verkäufer dem Berufungswerber 73/374 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Ezl, GB R und das damit verbundene Wohnungseigentum um den Kaufpreis von S2,200.000,-- verkauft und übergeben hat. Dieser Kaufvertrag wurde grundverkehrsbehördlich nicht genehmigt und ist daher aufgrund des Bescheides der Landesgrundverkehrsbehörde vom 10.07.1990, Zahl LGv 886/3, gemäß §60 Abs1 GVG 1983,LGBlNr69, nichtig. Der Berufungswerber hat dem Verkäufer die Rückzahlung des Kaufpreises gestundet und hat dieser dem Berufungswerber zur Sicherstellung dieser Rückforderung samt Nebengebühren die Kaufliegenschaft bis zum Höchstbetrag von S 2,5 Mio verpfändet. Dieses Pfandrecht wurde zugunsten des Berufungswerbers auf der Vertragsliegenschaft einverleibt.

In der in Rede stehenden Vereinbarung vom 02.11.1990 kamen die Vertragspartner dahingehend überein, daß für die Kaufpreisrückforderung des Käufers (= Berufungswerber) samt Nebengebühren nicht mehr der Verkäufer persönlich,

sonder nur mehr die Pfandliegenschaft haftet, der Verkäufer sohin aus jeglicher persönlicher Zahlungspflicht entlassen ist. Darüber hinaus verpflichtet sich der Verkäufer unwiderruflich, ohne ausdrückliche Zustimmung des Käufers, das Vertragsobjekt nicht zu belasten und nicht an Dritte zu veräußern, sondern im Falle der Ermöglichung nach der Grundverkehrsgesetzgebung immer nur wieder an den Käufer zu übereignen. Bereits daraus ergibt sich eine umfassende Verfügungsbeschränkung des Verkäufers zugunsten des Berufungswerbers.

Weiters verpflichtete sich der Verkäufer, das Vertragsobjekt nicht unter einem Wert von S 2,5 Mio zu veräußern, wobei ein etwaiger Mindererlös den Verkäufer nicht von seiner Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Käufer befreit, ein Mehrerlös jedoch dem Käufer zusteht. In jedem Veräußerungsfalle ohne Zustimmung des Verkäufers, sei es rechtsgeschäftlich oder aus einem anderen Titel, haftet der Verkäufer persönlich für sich und seine Rechtsnachfolger, daß dem Käufer ein Betrag von zumindest S 2,5 Mio zukommt, darüber hinaus ein etwaiger Mehrerlös des Vertragsobjektes, sollte es entgeltlich veräußert werden. Aus diesen Vertragsbestimmungen ergibt sich, daß eine Weiterveräußerung der Liegenschaft im wesentlichen vom Willen des Berufungswerbers abhängt und diesem auch - ähnlich wie einem Eigentümer - der wirtschaftliche Vorteil aus einer Weiterveräußerung zukommen soll.

Der eigentliche Vertragswille wird vor allem darin deutlich, daß eine Fälligstellung der Kaufpreisrückzahlung lediglich durch den Berufungswerber erfolgen kann und sich der Verkäufer verpflichtete, sich jeder Verfügung über die Kaufliegenschaft zu enthalten, die bis dahin dem Käufer zur Benützung zur Verfügung steht. Demnach steht dem Berufungswerber die uneingeschränkte Benutzung über die Kaufliegenschaft zu und steht es, da die Fälligstellung der Kaufpreisrückforderung nur durch ihn erfolgen kann, in seinem Belieben von diesem Benutzungsrecht zeitlich unbeschränkt Gebrauch zu machen. Dem Berufungswerber wurde darüber hinaus vom Verkäufer das Recht (die Option) mittels einseitiger Erklärung eingeräumt, das Eigentum an der Kaufliegenschaft zu erwerben, wobei für diese Erwerbung wörttlich der Text des durch die Grundverkehrsbehörde nicht genehmigten Kaufvertrages vom 22.09.1989 zu gelten hat. Der Käufer ist berechtigt, diese Option nicht nur selber auszuüben, sondern dieses Recht auch an Dritte abzutreten, die dann an seiner Stelle dieses Recht ausüben können. Diese Rechtseinräumung gilt nach der Vereinbarung so lange, solange der Berufungswerber seine Rückzahlungsforderung gegen den Verkäufer als Eigentümer der Vertragsliegenschaft oder dessen Rechtsnachfolger im Eigentum der Vertragsliegenschaft nicht fällig stellt. Für die Dauer dieser Vereinbarung und darüber hinaus für ein Jahr räumte der Verkäufer dem Berufungswerber das Vorkaufsrecht an der Kaufliegenschaft ein und verpflichtete sich, diese Liegenschaft ohne dessen Zustimmung weder zu belasten noch zu veräußern, wobei den Vertragsparteien allerdings klar ist, daß dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht verbüchert werden kann.

Aufgrund des Vertragsinhaltes ist klar, daß es nicht bloß um die Festlegung - sich bereits aus dem Gesetz ergebender - Rückzahlungsmodalitäten ging, sondern daß ein Weg gesucht wurde, der es dem Berufungswerber ermöglichen sollte, über die gegenständliche Liegenschaft rechtlich und tatsächlich ähnlich wie ein Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigter verfügen zu können. Eine Veräußerung der Liegenschaft im Wege einer Versteigerung wurde weder vertraglich noch tatsächlich ins Auge gefaßt. Die in Rede stehende Vereinbarung vom 02.11.1990 beinhaltet umfassende Rechtseinräumungen zugunsten des Berufungswerbers. Dieser vermag insbesondere aufgrund des Belastungs- und Veräußerungsverbotes sowie aufgrund der eingeräumten Option, welche auch an Dritte abgetreten werden kann, über die Liegenschaft ähnlich wie ein Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigter zu verfügen. Darüber hinaus steht dem Berufungswerber das freie Benützungsrecht an der Liegenschaft solange zu, als er von einer Fälligstellung der Kaufpreisrückforderung absieht. Da der Berufungswerber bislang von der offensichtlich von vornherein nicht beabsichtigten Kaufpreisrückforderung Abstand nahm, war es ihm möglich, die in Rede stehende Wohnung seit nunmehr vier Jahren als Zweitwohnsitz zu benutzen. Damit wurde dem Berufungswerber letztlich jene Stellung eingeräumt, welche er zunächst mit dem Abschluß des Kaufvertrages vom 22.09.1989 zu erreichen trachtete.

Der Berufungswerber wäre daher verpflichtet gewesen, innerhalb von zwei Monaten nach Abschluß der Vereinbarung vom 02.11.1990 um die Zustimmung bei der Grundverkehrsbehörde anzusuchen. Da er dies bis zumindest 01.03.1993 unterlassen hat, hat er für die Zeit vom 01.01.1991 bis zum 30.09.1991 eine Übertretung nach §15 Abs1 iVm §3 Abs1

litg GVG 1983 idF vor der Novelle 1991, für die Zeit vom 01.10.1991 bis zum 17.11.1993 eine Übertretung nach§15 Abs1 lith GVG 1983 idF der Novelle 1991 zu vertreten.

In Bezug auf das Verschulden sei ausgeführt, daß den Vertragsparteien von vornherein klar sein mußte, daß dem Kaufvertrag vom 22.09.1989 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt werden würde. Daß damit zu rechnen sei, ergibt sich auch aus der bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages erstellten Pfandbestellungsurkunde. Nach Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wurde eine Vertragskonstruktion gewählt, bei der auch dem Berufungswerber angesichts der umfassenden Rechtseinräumung klar war, daß er dadurch eine eigentümerähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung in Bezug auf die Liegenschaft eingeräumt erhalten würde und damit die bereits mehrfach erwähnte und im Spruch näher bezeichnete Vereinbarung der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf.

In den Bescheiden der Grundverkehrsbehörde I. Instanz vom 30.11.1989 und der Landesgrundverkehrsbehörde vom 10.07.1990 wurden die für die Nichterteilung der Zustimmung zum ursprünglichen Kaufvertrag maßgeblichen Erwägungen umfassend dargelegt. Der Berufungswerber mußte sich unter Bedachtnahme auf die umfassenden Rechtseinräumungen in der Vereinbarung vom 02.11.1990 im klaren darüber sein, daß ihm dadurch die in Rede stehende Liegenschaft in einer Art und Weise überlassen wurde, welche den in den angeführten Bescheiden aufgezeigten Zielsetzungen des Grundverkehrsgesstzes ebenso widerspricht, wie die Rechtseinräumung aufgrund des zuvor geschlossenen Kaufvertrages. Es ist daher davon auszugehen, daß der Berufungswerber den Eintritt des tatbildmäßigen Erfolges immerhin für möglich gehalten und sich damit abgefunden hat. Es ist ihm daher bedingter Vorsatz anzulasten.

Was die vom Berufungswerber namhaft gemachten Zeugen betrifft, sei festgehalten, daß es nicht darauf ankommt, welche Rechtsauffassungen diese Personen vertreten haben bzw immer noch vertreten. Zum einen ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, daß der Berufungswerber mit diesen Personen in Kontakt getreten wäre, diese um Beurteilung der in Rede stehenden Vereinbarung ersucht und sich auf deren Rechtsauskunft verlassen hätte. Zum anderen ist im Gegenstandsfalle entscheidend, inwieweit der Berufungswerber aufgrund der in der Vereinbarung erfolgten Rechtseinräumung davon ausgehen mußte, einen Genehmigungstatbestand gesetzt zu haben. Darüber hinaus sei festgehalten, daß seitens des Grundbuchführers bei der Einverleibung eines Vorkaufrechtes eine Prüfung, ob ein Genehmigungstatbestand gegeben ist, nicht erfolgt. In Bezug auf den Bezirkshauptmann-Stellvertreter, Dr E G sei der Berufungswerber darauf verwiesen, daß dieser als Vorsitzender der Grundverkehrsbehörde R das Aufforderungsschreiben vom 18.06.1993 unterzeichnete, mit welchem der Berufungswerber verhalten wurde, binnen einer Frist von längstens acht Wochen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nach §3 Abs1 litg GVG 1983 alte Fassung bzw §3 Abs1 lith neue Fassung, LGBlNr74/1991, im Hinblick auf die mit der Vereinbarung vom 02.11.1990 erfolgten Rechtseinräumung einzuholen.

Weiters sei auch darauf hingewiesen, daß dem Umstand, inwieweit dem Stellvertretenden Präsidenten Dr B eine "Sonderbehandlung" eingeräumt worden ist, für die Beurteilung des gegenständlichen Falles keine Bedeutung zukommt. Vielmehr sind dem Berufungswerber in diesem Zusammenhang die diesbezüglich zutreffenden Ausführungen der Erstbehörde entgegenzuhalten, wonach im Jahre 1990 bereits allgemein, und zwar (insbesondere) auch potentiellen Interessenten an einem Liegenschaftserwerb aus dem deutschen Raum bekannt gewesen ist, daß ein Grunderwerb im Großraum Kitzbühel durch Ausländer nicht möglich ist und eine Rechtskonstruktion, wie sie im vorliegenden Fall gewählt wurde, im Widerspruch mit dem geltenden Gesetz steht.

Grundlage für die Bemessung der Strafe ist stets das Ausmaß der mit der Tat verbundenen Schädigung oder Gefährdung derjenigen Interessen, deren Schutz die Strafdrohung dient und der Umstand, inwieweit die Tat sonst nachteilige Folgen nach sich gezogen hat. Im ordentlichen Verfahren sind überdies die nach dem Zweck der

Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Die Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnisse des Beschuldigten sind bei der Bemessung von Geldstrafen zu berücksichtigen.

Da das strafbare Verhalten des Berufungswerbers als Dauerdelikt qualifiziert werden muß, ist die Strafbestimmung des §19 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBlNr74/1991 anzuwenden. Die Behörde hat sich somit an einem Strafrahmen zu orientieren, der bis zu S 200.000,-- reicht.

Die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes verfolgen u a auch den Zweck, den Rechtserwerb von Grundstücken durch Ausländer zu kontrollieren. Eine Zustimmung ist nur dann zu erteilen, wenn der Erwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht. Zweitwohnsitze sollen möglichst eingedämmt werden, um dadurch das gerade in Tirol so knappe Bauland für diejenigen zu sichern, die einen ganzjährigen Wohnbedarf haben, und um die Nachfrage, die die Preise für Baugrundstücke in unerscheingliche Höhen getrieben hat, zurückzudrängen. Unter Bedachtnahme auf diese Ausführungen sowie unter Berücksichtigung der in den Bescheiden der (Landes-)Grundverkehrsbehörde dargestellten Erwägungen erweist sich der Unrechtsgehalt der zur Last gelegten Tat als schwerwiegend.

In subjektiver Hinsicht ist dem Berufungswerber bedingt vorsätzliche Tatbegehung anzulasten. Als Strafmilderungsgrund konnte die Unbescholtenheit des Berufungswerbers berücksichtigt werden. Unter Bedachtnahme auf diesen Milderungsgrund sowie die vom Berufungswerber bekanntgegebenen Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie im Hinblick auf die Größe des in Rede stehenden Objektes erweist sich die von der Erstbehörde verhängte Strafe als etwas überhöht und war daher auf das im Spruch angeführte Ausmaß herabzusetzen. Einer weiteren Strafmilderung stand auch der Gedanke der Generalprävention entgegen, zumal die Einhaltung der Bestimmung des Grundverkehrsgesetzes nur durch strenge Strafen zu erzwingen ist.

Es war daher wie im Spruch ausgeführt zu entscheiden.

Quelle: Unabhängige Verwaltungssenate UVS, http://www.wien.gv.at/uvs/index.html

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at