

TE UVS Tirol 1994/12/01 1/4-1/1994

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 01.12.1994

Spruch

Gemäß §66 Abs4 AVG iVm §§24, 51 und 51e Abs2 VStG wird der Berufung insoferne Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe von S 100.000,-- auf S 80.000,-- herabgesetzt wird. Die von der Erstbehörde gemäß §16 VStG für den Fall der Uneinbringlichkeit festgesetzte Ersatzfreiheitsstrafe wird mit 10 Tagen bemessen. Dementsprechend wird gemäß §64 Abs2 VStG die Beitragspflicht der Beschuldigten zu den Verfahrenskosten erster Instanz mit S 8.000,- neu festgesetzt.

Gleichzeitig wird der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses wie folgt abgeändert:

"Aufgrund des Versäumungsurteiles des Landesgerichtes I vom 30.7.1981, Zl. , wurde der Beschuldigte B A zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderung von S 1.450.000,-- sA die Exekution mittels zwangsweiser Pfandrechtsbegründung durch bucherliche Einverleibung des Simultanpfandrechtes auf die 82/374 Anteile an der EZ KG R bewilligt. Diese Pfandrechtsbegründung steht im Zusammenhang mit der Rückabwicklung jenes Kaufvertrages, den der Gatte der Beschuldigten, der ehemals türkische Staatsangehörige T A, am 4.12.1979 mit Herrn G P, geb. am , wh. R, über die nunmehr mit dem Simultanpfandrecht belasteten Miteigentumsanteile abgeschlossen hat. Die Beschuldigte ist nicht im Besitze der österreichischen Staatsbürgerschaft. Da der bezeichnete Kaufvertrag an die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde gebunden war, ist auch die Pfandrechtsbegründung an die Bewilligung der Grundverkehrsbehörde gebunden. Die Beschuldigte hat es bis zum 30.11.1993 unterlassen, bei dieser Behörde einen Antrag auf Genehmigung dieses mit Beschuß des Bezirksgerichtes K vom 30.10.1981, GZ.E, bewilligten Rechtserwerbes zu stellen. Sie hat dadurch bis zum 30.9.1983 eine Verwaltungsübertretung nach §19 iVm §15 Abs1 iVm §3 Abs1 lith Tiroler Grundverkehrsgesetz 1970 idF LGBI Nr6/1973, vom 1.10.1983 bis zum 30.9.1991 eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 iVm §3 Abs1 lith Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI Nr69/1983 und vom 1.10.1991 bis zum 30.11.1993 eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 iVm §3 Abs1 liti Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI Nr74/1991 begangen. Die Bestrafung erfolgt gemäß §19 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI Nr74/1991.

Text

Die Erstbehörde hat im Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses festgestellt, daß zugunsten von Frau B A auf den 82/374 Anteilen an der Liegenschaft in EZ KG. R ein Pfandrecht im Betrag von S 1.450.000,-- einverleibt worden ist. Die Beschuldigte habe bisher nicht um die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung zu diesem Rechtsgeschäft angesucht, obwohl jede Art der Begründung von Pfandrechten an Grundstücken zugunsten von Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde

bedarf. Dadurch habe sie eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 iVm §15 Abs1 und §3 Abs1 iiti Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI Nr74/1991 begangen. Gemäß §19 Abs1 legit wurde über die Beschuldigte eine Geldstrafe in der Höhe von S 100.000,-- verhängt.

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben. Die Berufungswerberin bestreitet die ihr zur Last gelegte Verwaltungsübertretung und bringt folgendes vor:

"1. Erst mit der Novelle des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, LGBI Nr74/1991, wurde normiert, daß jede Art der Begründung von Pfandrechten an Grundstücken zugunsten von Personen, welche die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf.

Im Jahre 1981 bedurfte weder die Erlassung eines Versäumungsurteiles noch die Einverleibung eines Zwangspfandrechtes der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung.

Da jedenfalls schon nach elementaren strafrechtlichen Grundsätzen auch verwaltungsstrafrechtliche Tatbestände nicht rückwirkend über einen Zeitraum von mehr als 12 Jahren in Kraft gesetzt werden können, kann mein allenfalls seinerzeit gesetztes Verhalten nicht strafbar sein.

2. Aus dem gesamten von der Behörde in der Entscheidungsbegründung zitierten Sachverhalt, wie er sich auch aus der Anzeige des Landesgrundverkehrsreferenten vom 24.9.1992 ergibt, ist erkennbar, daß ich selbst an einer allfälligen Umgehung von Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes nicht beteiligt war.

Alle rechtlich relevanten Handlungen wurden von anderen Personen gesetzt.

Es kann daher weder von einer Tatbegehung noch von einem Verschulden meinerseits die Rede sein.

Auffällig ist, daß die Behörde den Unrechtsgehalt der Tat als "nicht unerheblich" bewertet, zur Begründung dieser Ausführung jedoch nur darauf verweist, daß durch die nicht erfolgte Vorlage einer rechtsgeschäftlichen Pfandrechtseinräumung die Wahrung der durch das Tiroler Landesgrundverkehrsgesetz geschützten öffentlichen Interessen durch die Grundverkehrsbehörde wesentlich erschwert worden seien. Darin kann jedoch keine Wertung eines Unrechtsgehaltes gesehen werden, sondern lediglich ein allgemeiner Verweis auf den Grundsatz des Tiroler Landesgrundverkehrsgesetzes.

3. Nicht nachvollziehbar ist, wie die erkennende Behörde zu der Behauptung kommt, einem "offensichtlich inszenierten" Versäumungsurteil liege "in Wahrheit" eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung zwischen der Beschuldigten und Herrn G P über die Einräumung eines vertraglichen Pfandrechtes an der in Rede stehenden Liegenschaft zugrunde.

Die Behörde selbst stellt fest, daß aufgrund eines Versäumungsurteiles ein Zwangspfandrecht begründet wurde.

Für die nunmehr geäußerte Vermutung führt die Behörde auch keinerlei wie immer geartete Beweise an.

4. Da die Eintragung des Pfandrechtes bereits im Jahre 1981 erfolgte, ist eine mir allenfalls zur Last liegende Verwaltungsübertretung zwischenzeitig jedenfalls verjährt."

Der Berufung kommt keine Berechtigung zu.

Vorerst ist festzustellen, daß zum Zeitpunkt der Fällung des Straferkenntnisses erster Instanz das Tiroler Grundverkehrsgesetz vom 7.7.1993, LGBI Nr82/1993, noch nicht dem Rechtsbestand angehört hat. Da das verfahrensgegenständliche Pfandrecht bereits im Jahre 1981 bewilligt wurde und es sich bei den Verwaltungsübertretungen nach §19 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 um Dauerdelikte handelt (vgl VfSlg 8673), ist im vorliegenden Fall auf die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes in der Fassung LGBI Nr6/1974, LGBI Nr69/1983 und LGBI Nr74/1991 zurückzugreifen. Auf dieser gesetzlichen Grundlage ist folgender Sachverhalt zu beurteilen:

G P war aufgrund des Kaufvertrages vom 9.3. bzw. 25.5.1970 unter anderem zu 82/374 Anteilen Miteigentümer an der Liegenschaft EZ KG. R. Mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an der Wohnung im Dachgeschoß des Hauses R Nr verbunden. Im Jahre 1979 wollte G P diese Wohnung an den türkischen Staatsangehörigen T A veräußern. Angeblich aufgrund einer falschen Rechtsbelehrung sind die Vertragsteile davon ausgegangen, daß der Kaufvertrag keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf. Der Antrag um Bewilligung der Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Wohnungseigentums hinsichtlich der 82/374 Miteigentumsanteile wurde vom Bezirksgericht K mit Beschuß vom 8.5.1980, GZI. , abgewiesen. Da nach Einschätzung der Parteien mit einer nachträglichen Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ohnedies nicht zu rechnen gewesen wäre, wurde von der Einreichung eines diesbezüglichen Antrages Abstand genommen. Der Kaufpreis wurde von der Berufungswerberin zur Verfügung gestellt und noch vor Abweisung des Grundbuchsgesuches an den Verkäufer ausgefolgt. Da der Kaufpreis von Herrn G P nicht zurückerstattet wurde, hat die Berufungswerberin - nachdem ihr die Rückabwicklungsforderung offensichtlich zediert worden ist - beim Landesgericht I die Klage eingebracht. Aufgrund des vollstreckbaren Versäumungsurteiles vom 30.7.1981, GZ 11 Cg , wurde ihr zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderung von S 1.450.000,-- die Exekution mittels zwangsweiser Pfandrechtsbegründung durch bucherliche Einverleibung eines Simultanpfandrechtes auf die der verpflichtenden Partei gehörigen Liegenschaft 82/374 Anteile an EZ KG. R bewilligt.

Die mit dem Simultanpfandrecht belastete Dachgeschoßwohnung wird von den Ehegatten A seit Oktober 1980 als Zweitwohnsitz genutzt.

Am 2.2.1983 hat Herr G P die verfahrensgegenständlichen Miteigentumsanteile seiner damals bereits 80-jährigen Großmutter O G, geb. P, verkauft. Es wurde ein Kaufpreis in der Höhe des Zwangspfandrechtes samt 12 % Zinsen zuzüglich Kosten vereinbart

In der Folge hat Frau O G diese Anteile in einem Vermächtnis dem nunmehr Den Staatsangehörigen T A vermach. O G ist am 21.12.1989 verstorben. Mit Schriftsatz vom 14.5.1990 hat T A bei der Grundverkehrsbehörde R die Erlassung eines Bescheides beantragt, wonach dieser letztwillige Rechtserwerb keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfe. Dieser Antrag wurde abgewiesen. Der dagegen erhobenen Berufung wurde keine Folge gegeben. In Übereinstimmung mit der Erstinstanz hat die Landesgrundverkehrsbehörde die Auffassung vertreten, daß das Vermächtnis von Frau O G als ein von Anfang an nichtiges Umgehungsgeschäft anzusehen ist (siehe Bescheid vom 10.4.1992, LGv).

In Würdigung dieses Sachverhaltes ist zur Strafbarkeit des Verhaltens der Berufungswerberin folgendes auszuführen:

Mit dem Gesetz vom 28.11.1973, LGBI Nr6/1974, wurde das Grundverkehrsgesetz 1970 geändert und dem §3 eine lit angefügt. Seit dieser Novelle bedarf jede Art der Begründung von Pfandrechten an Grundstücken zugunsten von

Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 angehören, soweit das Pfandrecht der Besicherung einer Forderung mit einem Rechtserwerb dient, der nach diesem Gesetz bewilligungspflichtig ist, ebenfalls einer Bewilligung der Grundverkehrsbehörde. Bereits bei wörtlicher Auslegung des Gesetzes ergibt sich, daß sich §3 Abs1 litg Grundverkehrsgesetz 1973 nicht nur auf den rechtsgeschäftlichen Pfandrechtserwerb, sondern auch auf das gesetzliche und exekutive Pfandrecht bezieht (arg. "jede Art der Begründung von Pfandrechten ..."). Daß der Gesetzgeber das richterliche Pfandrecht nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen wollte, geht auch aus dem Wortlaut der Bestimmung des §15 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 hervor. In der bezeichneten Gesetzesstelle wird nämlich ausdrücklich bestimmt, daß der Rechtserwerber binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß oder nach Eintritt der Rechtskraft einer gerichtlichen Entscheidung über den Rechtserwerb bei der Grundverkehrsbehörde um die Zustimmung anzusuchen hat. Da der Gesetzgeber das strafrechtliche Unwerturteil über die Nichtbefolgung der in Betracht kommenden Verpflichtung auch noch im Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI Nr74/1991 unverändert aufrecht erhält und lediglich Kreditinstitute von dieser Verpflichtung ausnimmt, bleibt die Nichteinhaltung der erforderlichen Zustimmung der Grundverkehrsbehörde auch weiterhin als Dauerdelikt strafbar.

Wesentliches Tatbestandsmerkmal der gegenständlichen Verwaltungsübertretung ist der Umstand, daß das Pfandrecht der Besicherung einer Forderung im Zusammenhang mit einem Rechtserwerb dient, der nach diesem Gesetz der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf.

Auch ein im Zuge der Rückabwicklung eines bewilligungspflichtigen Rechtsgeschäftes begründetes Pfandrecht bedarf der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Der Zusammenhang mit dem der Pfandrechtsbegründung zugrundeliegenden Rechtsgeschäft geht auch dann nicht verloren, wenn die Forderung auf Rückerstattung des Kaufpreises auf einen Dritten übertragen wird, der dem in §1 Abs1 Z2 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 bezeichneten Personenkreis angehört. Nichts anderes kann gelten, wenn die Vertragsparteien im bewußten und gewollten Zusammenwirken ein Versäumungsurteil zugunsten einer Person erwirken, die in einem persönlichen oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Forderungsberechtigten steht. Im vorliegenden Fall zielen alle Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit den 82/374 Anteilen an der Liegenschaft EZ KG. R darauf ab, diese Anteile in das Eigentum von Herrn T A zu übertragen. Dies gilt im besonderen auch für das Vermächtnis von O G und den vorausgegangenen Kaufvertrag zwischen Herrn G P und O G. Die Berufungswerberin und ihr Gatte benützen die Wohnung im Dachgeschoß schon mehr als zwölf Jahre hindurch als Zweitwohnsitz. Um dem seinerzeit im voraus bezahlten Kaufpreis wieder rückerstattet zu bekommen, müßte die Beschuldigte beim Exekutionsgericht die Feilbietung der verfahrensgegenständlichen Miteigentumsanteile betreiben. Daran ist sie allerdings nicht interessiert. Den Ehegatten T geht es offensichtlich nur darum, die von ihnen erworbene Wohnung ohne Befristung und ohne Beschränkung weiter als Zweitwohnsitz zu benützen. Der durch die Nichtrückabwicklung des Kaufvertrages durch Jahre hindurch künstlich aufrechterhaltene Schwebeszustand wird durch das Zwangspfandrecht abgesichert.

Die der Berufungswerberin zur Last gelegte Verwaltungsübertretung ist damit als erwiesen anzunehmen.

Zur Strafbemessung:

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.

Die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes verfolgen unter anderem auch den Zweck, den Rechtserwerb an Grundstücken durch Ausländer zu kontrollieren. Eine Zustimmung ist nur dann zu erteilen, wenn der Erwerb staatspolitischen, volkswirtschaftlichen, sozialpolitischen oder kulturellen Interessen nicht widerspricht.

Der Unrechtsgehalt der Tat ist schwerwiegend. Aufgrund des als erwiesen angenommenen Sachverhaltes ist davon auszugehen, daß alle im Zusammenhang mit diesem Verwaltungsstrafverfahren zugrundeliegenden Rechtsgeschäfte die Billigung der Berufungswerberin erfahren haben. Es mag sein, daß sie den Eintritt des tatbildmäßigen Erfolges nicht als gewiß vorausgesehen hat, sie mußte ihn aber immerhin für möglich halten und hat sich damit abgefunden. Dieser Umstand war bei der Strafbemessung ebenso als erschwerend zu werten wie die Dauer der Aufrechterhaltung des strafbaren Zustandes. Als Strafmilderungsgrund konnte lediglich die Unbescholtenheit der Berufungswerberin berücksichtigt werden. Die Berufungswerberin ist Teilhaberin eines renommierten Architekturbüros. Die Erstbehörde ist daher zu Recht vom Vorliegen überdurchschnittlicher Einkommens- und Vermögensverhältnissen ausgegangen. Dieser Einschätzung ist die Beschuldigte in der Berufung nicht entgegengetreten.

Wer es entgegen der Bestimmung des §15 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz unterläßt, um die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde anzusuchen, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu S 200.000,-- zu bestrafen. Nachdem das Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI Nr74/1991 keine eigene Bestimmung über die Festsetzung einer Ersatzfreiheitsstrafe mehr enthält, darf das Ausmaß dieser Ersatzfreiheitsstrafe zwei Wochen nicht übersteigen. Bei den gegebenen Strafzumessungskriterien - insbesondere im Hinblick auf die Unbescholtenheit der Berufungswerberin - ist die AusSung des Strafrahmens zur Hälfte nicht gerechtfertigt, die Bestrafung war daher auf das schuld- und tatangemessene Ausmaß herabzusetzen. Eine weitergehende Strafmilderung war aus Gründen der Generalprävention allerdings nicht in Erwägung zu ziehen, da die Einhaltung der Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes nur durch einschneidende Strafen zu erzwingen ist. Aus den angeführten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Grundverkehr - Pfandrecht - Pfandrechtsbegründung

Quelle: Unabhängige Verwaltungssenate UVS, <http://www.wien.gv.at/ups/index.html>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at