jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2000/12/15 98/02/0446

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.2000

Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

GVG Vlbg 1993 §12 Abs1;
GVG Vlbg 1993 §30 Abs1 lita;
GVG Vlbg 1993 §31 Abs2 litc;
VStG §5 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger und Dr. Beck als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Zeller, über die Beschwerde des SS in F, vertreten durch Mag. Klaus Tusch, Dr. Günter Flatz und Dr. Ernst Dejaco, Rechtsanwälte in Feldkirch, Mühletorplatz 12, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 21. September 1998, Zl. 1-0263/98/K3, betreffend Übertretung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes 1993, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer hat im Jahre 1991 um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Kaufvertrages zum Erwerb eines näher bezeichneten Grundstückes in B. angesucht. Er war zu dieser Zeit bereits Eigentümer eines Ferienhauses in S. Den Berufungen des Beschwerdeführers und von E. G. gegen die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung durch Bescheid der Grundverkehrslandeskommission vom 8. November 1991 wurde mit Bescheid des Grundverkehrssenates vom 1. April 1992 Folge gegeben und die Genehmigung zum Erwerb des vorgenannten Grundstückes in B. durch den Beschwerdeführer von E. G. unter der Auflage erteilt, dass er "binnen drei Jahren nach Zustellung dieses Bescheides sein Ferienhaus in S. zu veräußern oder bei einer Versteigerung zum Verkehrswert anzubieten hat".

Dieser Bescheid des Vorarlberger Grundverkehrssenates ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 4. März 1998 wurde der Beschwerdeführer für schuldig

befunden, er habe die Auflage des Bescheides des Grundverkehrssenates vom 1. April 1992, mit dem ihm aufgetragen worden sei, binnen drei Jahren nach Zustellung dieses Bescheides sein Ferienhaus in S. zu veräußern oder bei einer Versteigerung zum Verkehrswert anzubieten, im Zeitraum vom 17. April 1995 bis 17. Juni 1997 nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer habe dadurch eine Verwaltungsübertretung nach § 12 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 lit. a und § 31 Abs. 2 lit. c des Vorarlberger Grundverkehrgesetzes, LGBl. Nr. 61/1993 "idF 1997" (kurz: GVG 1993), begangen und es wurde über ihn eine Geldstrafe von S 50.000,-- (Ersatzfreiheitsstrafe zwei Tage) verhängt.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung.

Die belangte Behörde hat in der Folge eine mündliche Verhandlung durchgeführt und mit dem angefochtenen Bescheid der Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG i.V.m. § 24 VStG keine Folge gegeben und das angefochtene Straferkenntnis mit der Maßgabe bestätigt, dass die Übertretungsnorm wie folgt ergänzt wird: "in Verbindung mit dem Bescheid des Grundverkehrssenates vom 1.4.1992, Zl. ..... ".

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof. Mit Beschluss vom 16. Dezember 1998, B 2127/98-6, hat der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde abgelehnt und diese gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 GVG 1993 lauten:

"(1) Der Rechtserwerber darf das Grundstück nicht entgegen den Angaben der Erklärung (§ 7) benützen. Im Falle der Genehmigung hat er es entsprechend den gemäß Abs. 2 angeführten Auflagen zu verwenden. Zu anderen als zu Ferienzwecken erworbene Grundstücke dürfen nur mit Genehmigung nach den §§ 5 Abs. 3 oder 8 Abs. 4 als Ferienwohnung benützt werden. Der Antrag auf Genehmigung ist vor der Änderung der Verwendung einzubringen.

(2) Zur Sicherstellung des Erwerbszweckes oder der Bestimmungen dieses Gesetzes können die Angaben des Antragstellers (§ 17) in der Genehmigung als Auflagen vorgeschrieben werden."

Nach § 30 Abs. 1 lit. a GVG 1993 ist mit einer Geldstrafe bis zu 500.000 S von der Bezirkshauptmannschaft zu bestrafen, wer das Grundstück entgegen den Vorschriften des § 12 Abs. 1 und 3 verwendet.

§ 31 Abs. 2 lit. c Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 1993 lautet:

"§ 31

Übergangsbestimmungen

"...

(2) Rechtsgeschäfte, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden und nach den bis dahin geltenden Bestimmungen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurften, unterliegen nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes. Auf alle anderen Rechtserwerbe findet dieses Gesetz mit der Maßgabe Anwendung, dass

...

c) Auflagen hinsichtlich der Verwendung des Grundstückes, welche bei der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach den bisher geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben worden sind, als gemäß § 12 Abs. 2 vorgeschriebene Verwendung gelten und

..."

Aufgrund der Vorschrift des § 31 Abs. 2 lit. c GVG 1993 gilt daher die noch vor Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 1. April 1992 vom Grundverkehrssenat erteilte Auflage, binnen drei Jahren ab Zustellung dieses Bescheides das Ferienhaus in S. zu veräußern oder bei einer Versteigerung zum Verkaufswert anzubieten, als vorgeschriebene Verwendung gemäß § 12 Abs. 2 GVG 1993.

Insoweit sich der Beschwerdeführer nun mit seinen Beschwerdeausführungen gegen die Vorschreibung der zweiten in der Auflage enthaltenen Möglichkeit, nämlich die Verpflichtung, das Ferienhaus in S. bei einer Versteigerung zum Verkehrswert anzubieten, wendet, so ist für ihn daraus nichts zu gewinnen, weil er übersieht, dass die Prüfung der

Rechtmäßigkeit dieser Auflage nicht Gegenstand des Verfahrens vor der belangten Behörde war. Vielmehr ist die Auflage Bestandteil des eingangs erwähnten und in Rechtskraft erwachsenen Berufungsbescheides des Grundverkehrssenates vom 1. April 1992.

Der Beschwerdeführer bestreitet in der Beschwerde nicht die Erfüllung des objektiven Tatbestandes, bringt jedoch vor, dass ihn an der Nichteinhaltung der Auflage kein Verschulden treffe. Er habe alle zumutbaren Bemühungen gesetzt, um das gegenständliche Ferienhaus in S. "zu einem angemessenen Preis, der keineswegs höher als der Verkehrswert lag", zu veräußern. Dies sei ihm aber nicht gelungen. Durch die Firma F. Immobilien habe er zunächst mittels Inserat das Ferienhaus zum Verkauf offerieren lassen, danach habe er sich selbst um den Verkauf des Ferienhauses bemüht. Es hätten sich zwar über 100 Interessenten gemeldet, es sei aber kein Kaufvertrag zustande gekommen. Erst auf Grund massiver Strafandrohungen der Behörde habe er sich gezwungen gesehen, das Ferienhaus weit unter seinem Verkehrswert abzustoßen. Mit Kaufvertrag vom 27. November 1997 habe er das Ferienhaus um einen Preis von 1,5 Mio. S veräußert. Unter Berücksichtigung des Verkehrswertes von ca. 2 Mio. S habe er dadurch einen Schaden von ca. S 500.000,-- erlitten.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers konnte die belangte Behörde auch das Verschulden des Beschwerdeführers zu Recht bejahen. Die Verwendung eines Grundstückes entgegen den Vorschriften des § 12 Abs. 1 GVG 1993 (siehe § 30 Abs. 1 lit. a GVG 1993) - bei fortgesetzter Unterlassung der Erfüllung einer im Zusammenhang mit der grundverkehrbehördlichen Bewilligung erteilten Auflage - stellt ein Ungehorsamsdelikt dar. Nach § 5 Abs. 1 zweiter Satz VStG ist es Sache des Täters, glaubhaft zu machen, dass ihn an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft.

Es kann dahingestellt bleiben, ob der Beschwerdeführer - wie er selbst vermeint - seine Verkaufsverhandlungen "mit der erforderlichen Ernsthaftigkeit" betrieben hat, weil ihm alternativ auch offen stand, zur sicheren Erfüllung der Auflage das Ferienhaus zur Versteigerung zum Verkehrswert anzubieten. Unbestritten ist, dass es der Beschwerdeführer unterlassen hat, von dieser Alternative Gebrauch zu machen. Das in diesem Zusammenhang erstattete Beschwerdevorbringen, eine Versteigerung hätte zu keinem anderen Ergebnis geführt, wäre mit sehr hohen und völlig unnötigen Kosten verbunden gewesen und hätte nur zu einem unterpreisigen Verkauf führen können, ignoriert den völlig klaren und eindeutigen Wortlaut der vorzitierten Auflage und ist auch nicht geeignet, glaubhaft zu machen, dass den Beschwerdeführer an der Verletzung des § 30 Abs. 1 lit. a GVG 1993 kein Verschulden trifft, zumal er es trotz Kenntnis der Probleme bei den verschiedenen Verkaufsverhandlungen nicht einmal versucht hat, von dieser Alternative Gebrauch zu machen. Gerade diese Unterlassung zeigt jedoch, dass der Beschwerdeführer nicht alle erforderlichen und ihm auch zumutbaren Anstrengungen zur Erfüllung der ihm mit dem Bescheid aus dem Jahre 1992 erteilten Auflage unternommen hat.

Der Verfahrensrüge, die belangte Behörde habe es unterlassen, ihn bei der mündlichen Verhandlung zu befragen, welcher Art im Einzelnen seine Verkaufbemühungen gewesen seien, zeigt schon deshalb nicht die Relevanz eines der belangten Behörde unterlaufenen Verfahrensmangels auf.

Die vorliegende Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 15. Dezember 2000

Schlagworte

Andere Einzelfragen in besonderen Rechtsgebieten Diverses

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2000:1998020446.X00

Im RIS seit

23.02.2001

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

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