

# TE Vwgh Erkenntnis 1994/5/30 93/16/0096

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.05.1994

## **Index**

001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;  
32/04 Steuern vom Umsatz;  
32/06 Verkehrsteuern;

## **Norm**

ABGB §361;  
BAO §20;  
BAO §208 Abs2;  
BAO §303 Abs4;  
BAO §303;  
B-VG Art130 Abs2;  
GrEStG 1955 §1;  
GrEStG 1955 §11;  
UStG 1972 §1;  
UStG 1972 §2;  
VwRallg;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde des E in Berlin, vertreten durch Dr. W, Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 20. April 1993, Zl. 60.101-6/93, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Die römisch-katholische Pfarrkirche R (im folgenden Vertrag kurz: Verkäuferin) und die "N GmbH, freies Wohnungsunternehmen" mit Sitz in L schlossen am 29. Mai 1979 einen Kaufvertrag mit auszugsweise folgendem Inhalt:

"II.

1.

Die Firma "N GmbH, freies Wohnungsunternehmen", im folgenden kurz Käuferin genannt, erwirbt eine den Vertragsteilen genau bekannte Teilfläche der Gp. 432/1 in EZL 125, um darauf ein Sport- und Kurhotel mit etwa 250 Betten, mit Restaurationsbetrieb zu errichten. In dieses Hotelprojekt integriert ist die Errichtung verschiedener Freizeitanlagen, insbesonders Tennishalle, Freitennisplätze, Hallenschwimmbad (Becken ca 33 oder 50 m), entsprechende Freiluftflächen, Schießstand, Kegelbahn, Sauna und Fitnessräume.

Die Lage und Ausdehnung des für die Hotelerrichtung benötigten Grundstücksteiles ist auf dem beiliegenden Plan in roter Farbe, derjenigen Flächen, welche für die Sport- und Fitnessanlagen benötigt werden, in grüner Farbe ausgeworfen.

Die genaue Lage und Ausdehnung des Grundstücksteiles wird mit der Baubehörde noch in der Natur genau festgelegt und ausgepflockt und sodann vermessen, wobei diesbezüglich das Einvernehmen mit der Verkäuferin herzustellen ist. Für die unmittelbare Errichtung des Hotelkomplexes ohne die Sportanlagen wird von der o.a. Liegenschaft eine Teilfläche von ca 6.000 m<sup>2</sup> benötigt.

2.

Die für die Errichtung des Hotelkomplexes notwendige Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> wird käuflich erworben. Für die restlichen Flächen, auf denen die Sportanlagen errichtet werden, wird von der Verkäuferin der Käuferin die Dienstbarkeit des Fruchtgenusses in der Art eingeräumt, daß die Käuferin berechtigt ist, auf dieser Teilfläche Sportanlagen innerhalb des im Vertrag fixierten Flächenausmaßes des Gesamtareals zu errichten.

3.

Festgestellt wird, daß die Firma "N GmbH, freies Wohnungsunternehmen" eine Tochtergesellschaft der Firmengruppe "T KG" und in diesem Verbund eine Anlagegesellschaft ist, mit der Zielsetzung, für westdeutsche Anleger Immobilienobjekte zu konzipieren, zu erwerben und zu bebauen. Der Erwerb der o.a. Liegenschaft samt den damit verbundenen Rechten erfolgt daher nicht für die käuferische Firma, sondern für eine noch zu benennende Anzahl von Anlegern treuhändisch. Sobald die Investoren feststehen, wird dieser Vertrag einvernehmlich aufgelöst und schließen die Kapitalanleger ihrerseits zum gleichen Zeitpunkt den Kaufvertrag unter Einhaltung sämtlicher Bedingungen dieser Urkunde mit der Verkäuferin ab.

4.

Den Eigentumsverhältnissen und dem Betrieb des Hotelkomplexes liegt folgende Rechtskonstruktion zugrunde:

An den einzelnen Hotelzimmern, die abgeschlossene Einheiten darstellen, wird gemäß Wohnungseigentumsgesetz 1975 Wohnungseigentum begründet. Die einzelnen Kapitalanleger werden daher jeweils Eigentümer derjenigen Mindestanteile, die zur Begründung von Wohnungseigentum an jeweils bestimmten Hotelzimmereinheiten notwendig sind. Klar ist, daß die einzelnen Hotelzimmer nicht durch die jeweiligen Kapitalanleger bzw. Eigentümer genutzt oder verwertet werden, sondern alle in ihrer Gesamtheit haben dem Gesamtbetrieb des Hotels zu dienen.

Dies wird hiedurch sichergestellt, daß eine nach dem Handelsrecht zu gründende Gesellschaft das Fruchtgenußrecht an der erworbenen Liegenschaft und dem hierauf errichteten Gebäudekomplex samt den damit verbundenen Rechten erhält, mit der Verpflichtung, das Hotel samt Anlagen als Ganzes durch einen Dritten betreiben zu lassen.

Die Wohnungseigentümer selbst sind an der zu gründenden Gesellschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile am Kaufobjekt beteiligt.

V.

1.

Weiters räumt die Verkäuferin der Käuferin die Dienstbarkeit des Fruchtgenusses an dem im beiliegenden Plan bezeichneten Liegenschaftsteil der Gp. 432/1 in EZL 125 II KG R für die Zeit von 90 (neunzig) Jahren ein.

...

Die Käuferin ist berechtigt, die Servitutsflächen samt den darauf errichteten Baulichkeiten weiter zu verpachten. Gegenüber der Verkäuferin bleibt die Käuferin bzw. die spätere Eigentümergemeinschaft in ihrer Gesamtheit als Vertragspartner erhalten. Eine etwaige Einschaltung der Gemeinde als Zwischenpächter oder in anderer Form bleibt einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.

...

c) Der Betrieb der Sportanlagen ist zu garantieren. Die Käuferin bzw. spätere Betreiberin des Gesamtkomplexes besitzt die Betriebspflicht und steht der Gemeinde das Recht zu, bei Nichtbetrieb der Sportanlagen dieselben selbst oder durch einen von ihr Beauftragten zu betreiben ohne hiefür ein Entgelt zu bezahlen.

...

4.

Für die Zeit nach Ablauf der neunzigjährigen Nutzungsdauer erhält die Berechtigte ein Vorpachtrecht, das binnen eines weiteren Jahres geltend zu machen ist.

VI.

1.

Die Käuferin ist berechtigt, auf den Servitutsflächen Sportanlagen zu errichten, verpflichtet sich jedoch ihrerseits, diese der Bevölkerung des Gemeindegebiets sowie deren Urlaubsgästen zu ortsüblichen oder mit anderen Gemeinden vergleichbaren Benützungsentgelten zur Verfügung zu stellen. Die Betriebsbedingungen sind am Anhang zu entnehmen. Bei der Festlegung der Benützungsentgelte ist hinsichtlich der Einheimischenpreise von den Einheimischenpreisen für vergleichbare Anlagen in Nachbargemeinden und hinsichtlich der Preise für Gäste von den Preisen auszugehen, die für Gäste mit Aufenthaltsbegünstigung gelten.

2.

Die Käuferin verpflichtet sich weiters, in ihrem Bauprogramm auf die Erstellung von speziellen Räumlichkeiten Rücksicht zu nehmen (siehe auch Raumprogramm von 31.1.1979), die auch für die Bevölkerung der Gemeinde zu ortsüblichen Preisen für Ortsgäste zur Verfügung stehen werden.

...

VIII.

...

5.

Die Käuferin nimmt hinsichtlich dieses Rechtsgeschäftes die Befreiungsbestimmungen des § 4 Abs. 1 Ziff. 3 lit a Grunderwerbsteuergesetz in Anspruch, da sie statutenmäßig unter anderem die Aufgabe hat, Wohnungseigentum zu schaffen.

...

IX.

...

4.

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über, wobei ausdrücklich vereinbart wird, daß die Käuferin ihre Rechte und Pflichten an die im Punkt II. erwähnten Anleger (Wohnungseigentümer) zu übertragen hat.

X.

1.

Da die Käuferin bzw. die an ihre Stelle tretenden späteren Wohnungseigentümer deutsche Bundesbürger sind, bedarf die Kaufvereinbarung wie auch die Vereinbarung über die Einräumung von Servitutsrechten der Genehmigung durch die zuständige Grundverkehrsbehörde nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1972 in der derzeit gültigen Fassung.

...

XI.

1.

Da der o.a. Erwerbsvorgang, wie einvernehmlich festgestellt, ein Sicherungskauf für eine bestimmte Anzahl namentlich noch nicht feststehender Investoren darstellt, verpflichtet sich die Verkäuferin, binnen zwei Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrages diesen auf Verlagen der Käuferin einvernehmlich aufzuheben, wobei zugleich ein Kaufvertrag gleichen Inhaltes mit den neuen Käufern zu Abschluß gelangt.

2.

Zur einfacheren Abwicklung hat die Käuferin von den einzelnen Investoren eine Vollmacht vorzulegen, die zur Zeichnung der Kaufvertragsurkunde bevollmächtigt.

XII.

1.

Der Antrag auf Baugenehmigung ist durch die Käuferin innerhalb von 6 (sechs) Monaten nach rechtskräftiger grundverkehrsbehördlicher Genehmigung dieses Vertrages bei der zuständigen Behörde einzubringen, ansonsten die Verkäuferin berechtigt ist, ohne Haftung für Schäden seitens der Verkäuferin, von diesem Vertrag zurückzutreten.

...

3.

Die Käuferin verpflichtet sich, den Hotelkomplex gleichzeitig mit den gesamten Sportanlagen gemeinsam zu errichten und in Betrieb zu nehmen, wobei dies bis spätestens 31.6.1983 (einunddreißigsten Dezember neunzehnhundertdreißig) zu erfolgen hat. Falls bis 31.12.1983 mit dem Bau begonnen wurde jedoch der Fertigstellungstermin nicht eingehalten wird, so ist die Käuferin verpflichtet, der Verkäuferin ein jährliches Pönale von S 600.000,-- (Schilling sechshunderttausend) wertgesichert zu bezahlen. Dieses Pönale komme nur bei einem nachweislichen Verschulden der Käuferin zum Tragen.

4.

Im Falle der rechtskräftigen Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die Grundverkehrskommission und Erteilung der weiteren erforderlichen Genehmigung zur Rechtskraft der Urkunde, bevollmächtigt die Verkäuferin die Käuferin für sie und in ihrem Namen diesen Sicherungskauf insoweit zu ergänzen, daß derselbe verbücherungsfähig ist, wobei auf Grund dieses Kaufvertrages auf der verkauften Teilfläche der Gp. 432/1 in EZL 125 II R einzuverleiben ist das Eigentumsrecht für die Firma "N GmbH. freies Wohnungsunternehmen".

Am 9. August 1979 wurde zwischen den Architekten K und E einerseits und der Firma B als dem in Aussicht genommenen Generalunternehmer andererseits ein Architektenvertrag abgeschlossen. Die Architekten erstellten bereits im Jahre 1979 einen ersten Bauplan.

Am 15. Jänner 1980 stellte die zur Firmengruppe gehörende P GmbH & Co KG (kurz: P) an die Gemeinde ein Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung des vorgeschriebenen Hotelkomplexes gemäß den Bauplänen der erwähnten Architekten.

Am 7. Mai 1980 wurde die Bauverhandlung durchgeführt. In der Verhandlungsniederschrift wurde dabei festgehalten, daß das Bauvorhaben in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig sei, jedoch kein Bescheid erlassen werde, weil vorerst eine Einigung der Bauwerberin mit der TIWAG und den ÖBB erfolgen müsse.

Am 19. Juni 1981 schloß die N GmbH mit H einen Kaufvertrag und einen Vertrag über die Begründung von Wohnungseigentum, der auszugsweise folgenden Inhalt hat:

"I.

Die Firma N Gesellschaft m.b.H. Freies Wohnungsunternehmen mit dem Sitz in L ist zu 9566/9630 Anteilen grundbürgerliche Miteigentümerin der Liegenschaft in EZL 405 II KG R, bestehend aus der Gp. 432/5, Herr H ist zu 64/9630 Anteilen Miteigentümer an der selben Liegenschaft. Weitere Miteigentümer sind nicht vorhanden.

II.

...

Beide Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Antrag auch nur eines Vertragsteiles auf den 64/9630 Anteilen des H an der Liegenschaft in EZL 405 II KG R zu 3011:9,581.850 Anteilen das Eigentumsrecht für Firma N Ges.m.b.H.

Freies Wohnungsunternehmen

einverlebt wird, sodaß Herr H nunmehr zu 63/9950 und die Firma N Ges.m.b.H. zu 9887/9950 Miteigentümer sind.

III.

Die vorangeführten Miteigentümer vereinbaren hinsichtlich

der 9950/9950 Anteile an der Liegenschaft in EZL 405 II KG R

a) daß sie an dem gemeinsamen Eigentum an den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen eine Miteigentumsgemeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1.7.1975 Bundesgesetzblatt 417/75 in der derzeit gültigen Fassung bilden;

V.

Im einzelnen wird nun gegenseitig Wohnungseigentum

eingeräumt und übernommen wie folgt:"

Anschließend werden die detaillierten Beschreibungen der Wohnungseinheiten angeführt, wie z.B.:

"Haus A

EBENE 0

1. Eine Wohnung im Plan mit Top 001 bezeichnet, bestehend aus 1 Zimmer, Bad mit WC mit Kochnische, Nutzfläche 44,10 m<sup>2</sup> Balkon 8,50 m<sup>2</sup> Nutzwert 46 für Fa. N Gesellschaft m.b.H."

Am 3. Juli 1981 schlossen die N GmbH und H einerseits und die X Hotelverwaltungsgesellschaft mbH & Co KG in R einen Fruchtgenussvertrag, der auszugsweise wie folgt lautet:

"I.

1.

Die Firma N Ges.m.b.H. und Herr H sind grundbürgerliche Eigentümer der Liegenschaft in EZL 405/5. Die genannten Miteigentümer haben an dieser Liegenschaft mit Wohnungseigentumsvertrag vom Wohnungseigentum begründet. Während Herr H selbst als Bauherr seiner Wohnungseigentumseinheit auftreten wird, wird die Firma

N Ges.m.b.H. noch vor Baubeginn die einzelnen Mindestanteile samt dem verbundenen Wohnungseigentum an weitere Bauherrn veräußern. Auf der Gp. 432/5 soll in der Folge ein Kur- und Sporthotel gemäß den genehmigten Bauplänen laut Bauverhandlung der Gemeinde R vom errichtet werden.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich jedoch bereits jetzt, diese Liegenschaftsanteile im Ausmaß und Umfang des gegenständlichen Fruchtgenussvertrages zu belasten und diese Belastung auch auf die Rechtsnachfolger zu überbinden.

2.

Aufgrund des Pachtvertrages vom 14.7./13.9.1980 sind die Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, auf der Pachtfläche gemäß beiliegenden Plänen Sportanlagen, Parkplätze und Außenanlagen gemäß o.a. Baubescheid zu errichten und zu betreiben. Der Pachtvertrag vom 14.7./13.9.1980 ist integrierter Bestandteil dieses Fruchtgenussvertrages.

II.

1.

Die Miteigentümer des zu errichtenden Hotelkomplexes (Wohnungseigentümer) in ihrer Gesamtheit und jeder einzelne für sich räumen der X

Hotelverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co KG das Fruchtgenussrecht (Nießbrauch) an den einzelnen, im Wohnungseigentum stehenden Einheiten wie auch dem damit verbundenen Nutzungsrecht an den Allgemeinflächen des Gebäudekomplexes über einen Zeitraum von 50 (fünfzig) Jahren, beginnend ab Fertigstellung des Hotelkomplexes, ein. Das Fruchtgenussrecht wird gründbücherlich sichergestellt.

2.

Nach Ablauf von 25 Jahren ab Fertigstellung des Hotelkomplexes können die Wohnungseigentümer diesen Vertrag vorzeitig beenden und von der Hotelgesellschaft die Löschung des Fruchtgenussrechtes im Grundbuch verlangen, wenn die Wohnungseigentümer über die Weiterverwendung des Hotelkomplexes auf einer anderen vertraglichen Basis oder über eine geänderte Nutzung des Hotelkomplexes Einigkeit erzielt haben. Die vorzeitige Beendigung dieses Vertrages ist von der Zustimmung der Gemeinde abhängig. Zwischen dem Ende des 25. Jahres und dem Ende der Laufzeit können die Wohnungseigentümer diesen Vertrag jeweils nach weiteren 5 Jahren vorzeitig beenden, wenn sie die zuvor genannten Bedingungen erfüllt haben.

4.

Die Hotelgesellschaft nimmt die Übertragung an und verpflichtet sich, den gesamten Hotelkomplex mit allen Nebeneinrichtungen selbst zu betreiben (z.B. durch Einschaltung eines Betreibers mit Management-Vertrag) oder durch Dritte betreiben zu lassen. Die Hotelgesellschaft wird dafür Sorge tragen und entsprechende Anweisungen geben, daß der Hotelbetreiber oder Pächter die gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen der Wohnungseigentümer und der Hotelgesellschaft aus diesem Vertrag beachtet. Etwaige Verstöße sind zunächst mit dem Hotelbetreiber selbst zu klären.

III.

1.

Jeder Eigentümer hat das Recht, nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen seine Wohnung (inklusive Kfz.-Abstellplatz) zu jeder Jahreszeit selbst zu nutzen (Eigennutzung).

2.

Jeder Wohnungseigentümer erhält für die Eigennutzung 300 Punkte, die er während eines Kalenderjahres abwohnen kann. Die einzelnen Tage des Jahres werden je nach Saisonzeit bewertet, so daß jeder Tag der Eigennutzung das Punkte-Gut-haben um die entsprechende Punktzahl vermindert.

3.

Die Bewertung der Tage erfolgt nach folgendem Punktesystem:

- a) während 21 Tagen Winter-Topsaison 12 Punkte/Tag
- b) während 49 Tagen Winter-Hauptsaison 8 Punkte/Tag
- c) während 49 Tagen Winter-Nebensaison 4 Punkte/Tag
- d) während 49 Tagen Sommer-Hauptsaison 3 Punkte/Tag
- e) während 77 Tagen Sommer-Nebensaison 2 Punkte/Tag
- f) während der übrigen 120 Tage des Jahres (Zwischensaison) 1 Punkt/Tag.

4. a)

Will ein Wohnungseigentümer, nachdem er durch Eigennutzung 300 Punkte abgewohnt hat, seine Wohnung weiterhin eigennutzen, so hat er an die Hotelgesellschaft 80 % des zu der jeweiligen Saisonzeit geltenden Übernachtungspreises zu zahlen.

b)

Soweit der Wohnungseigentümer seine 300 Punkte für die Eigennutzung während eines Kalenderjahres nicht ausschöpft, zahlt ihm die Hotelgesellschaft ein anteiliges Nutzungsentgelt für die nicht genutzten Zeiten gem. IV. dieses Vertrages.

5. a)

Der Wohnungseigentümer hat die Zeit (jeweils in Wochenabständen) seiner Eigennutzung mindestens 6 Nonate vor Beginn der Winter- bzw. Sommer-Saison der Hotelgesellschaft bekanntzugeben. Die entsprechenden Vordrucke "Eigenbelegung" werden dem Eigentümer rechtzeitig zugestellt.

b)

Eigentümer, die sich nach Fristablauf für die Eigennutzung anmelden, können ein anderes, gleichwertiges Hotel-Apartment nutzen, soweit die Vorreservierungen des Hotels dies erlauben und ein entsprechendes Apartment für die gewünschte Zeit frei ist.

c)

Das Recht des Wohnungseigentümers auf Eigennutzung ist nur auf nahestehende Verwandte wie Eltern, Schwiegereltern, Ehefrau und Kinder übertragbar.

IV.

1.

Abgesehen von dem Recht der Eigennutzung stellt jeder Wohnungseigentümer seine Wohnung der Hotelgesellschaft zur hotelmäßigen Nutzung und Bewirtschaftung zur Verfügung. Dies schließt die Nutzung der im Miteigentum des Wohnungseigentümers stehende Allgemeinflächen ein.

3. a)

Hat der Wohnungseigentümer durch Eigennutzung die ihm zustehenden 300 Punkte abgewohnt (siehe III. dieses Vertrages), entfällt die Zahlung eines Nutzungsentgeltes infolge Verrechnung.

b)

Hat der Wohnungseigentümer die ihm zustehenden 300 Punkte nur teilweise genutzt, zahlt die Hotelgesellschaft ein anteiliges Nutzungsentgelt unter Berücksichtigung der Punkt-Bewertung nach Saisonzeiten gem. III. dieses Vertrages.

6.

Da sämtliche Wohnungseigentümer, die diesen Fruchtgenussvertrag unterzeichnen, zugleich (Treugeber)-Kommandisten sind (siehe VII. dieses Vertrages), sind sie außerdem an den zu verteilenden Überschüssen der Hotelgesellschaft beteiligt.

VII.

1.

Es wird festgestellt, daß sämtliche, vertragsschließende Wohnungseigentümer zugleich Kommanditisten der Hotelgesellschaft sind und daß die einzelnen Wohnungseigentümer ihr Eigentum nur gemeinsam mit ihrem Miteigentumsanteil am Hotelkomplex und mit ihren Rechten aus dem Pachtvertrag mit der Gemeinde sowie mit ihrem Kommanditanteil an der X

Hotelverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG veräußern und übertragen können. Die unmittelbare und abgesonderte Verfügung eines Wohnungseigentümers über einen Teil seiner erworbenen Rechte ist unwirksam. Diese Regelung gilt sinngemäß für die Fälle der Verpfändung und Pfändung von Rechten der Wohnungseigentümer. Im Streitfalle ist dieser Vertrag wie überhaupt das gesamte Rechtsverhältnis in diesem Geiste unter Berücksichtigung des oben Gesagten auszulegen.

2.

Da diese Wohnungseigentümer deutsche Staatsbürger sind und dieser Vertrag deshalb der Genehmigung der zuständigen Grundverkehrsbehörde gemäß Tiroler Grundverkehrsgesetz bedarf, ist dieser Vertrag unter Vorbehalt der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung rechtswirksam abgeschlossen."

Zur Jahreswende 1982/83 erteilte der Generalunternehmer B GmbH den Auftrag, das Projekt zu verkleinern, und reichte die mit 1. Jänner 1983 datierten und vom Vertreter der Planbau unterfertigten Pläne bei der Gemeinde ein. Die wesentlichsten Änderungen zum bisher geplanten Projekt bestehen in der Verkleinerung durch Weglassung eines Bettentraktes, in der Planung der Gebäude um einen Stock niedriger und in der grundlegenden Planänderung der gesamten gewerblichen Flächen im Erdgeschoß und im Untergeschoß. In den Jahren 1981 und 1982 waren von den ursprünglich geplanten ca. 250 Einheiten (Residenzen) von der N GmbH nämlich nur ca. 115 verkauft worden. Wegen der Projektverkleinerung wurden die bis dahin abgeschlossenen Kaufverträge storniert und durch neue ersetzt, wobei allerdings nur mehr 62 Einheiten von den ehemaligen Interessenten gekauft wurden. Die übrigen ursprünglichen Käufer waren an einem neuerlichen Abschluß eines Kaufvertrages nicht mehr interessiert.

Nach der Neuplanung wurden am 13. April 1983 erste Kaufverträge mit einer Gruppe von Käufern abgeschlossen.

Die römisch-katholische Pfarrkirche R, die Gemeinde und die Firma N GmbH schlossen am 29. April 1983 eine Zusatzvereinbarung zu einer am 14. Juli bzw. 17. August 1981 abgeschlossenen Vereinbarung mit auszugsweise folgendem Inhalt:

"Über Wunsch der zuständigen Behörden und zum Zwecke der Realisierung des Projektes "Kur- und Sporthotel R" vereinbaren die vorgenannten Vertragsteile nachstehende Änderungen und Ergänzungen des oben angeführten Vertrages:

Zu § I. Absatz 2 wird ergänzt:

Die Form des Wohnungseigentum wird unter anderem deshalb gewählt, um die Sicherung der Finanzierung durch die einzelnen Investoren zu gewährleisten, eine Risikostreuung zu erreichen und die persönliche Einbindung des einzelnen Investors in das Rechts- und Wirtschaftsgefüge der mit der Gemeinde R getroffenen Vereinbarungen zu ermöglichen und sicherzustellen.

Punkt I.3. zweiter Absatz hat zu lauten:

Die N, die Pfarrkirche und die Gemeinde verpflichten sich nunmehr, in Präzisierung und Ausführung dieser vorangeführten Vertragsbestimmungen, nachstehende Vereinbarungen zu schließen, wobei die N ihre daraus resultierenden Rechte und Pflichten an die Rechtsnachfolger im Eigentum der Gp. 432/5 so überbinden wird, daß die Führung eines Hotelbetriebes samt den nachstehend in Punkt II.5. angeführten Anlagen gesichert ist.

Punkt II.5. hat zu lauten:

Die Eigentümer verpflichten sich, folgende Anlagen gemäß den vorliegenden und durch die Baubehörde genehmigten Plänen zu errichten und unter Einhaltung der vertraglich festgelegten Betriebsbedingungen in betrieblicher Einheit zu betreiben oder betreiben zu lassen:

...

Festgestellt und vereinbart wird somit, daß die Wohnungseigentumseinheiten im einzelnen und in ihrer Gesamtheit einer hotelmässigen Nutzung zugeführt werden müssen, und dass jede andere Nutzung der Hoteleinheiten - insbesondere als Wohnungen mit Haushaltsführung - sowohl auf Grund der geschlossenen Vereinbarung, als auch nach den in Österreich und insbesonders im Land Tirol bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Tiroler Bauordnung und Tiroler Raumordnungsgesetz) unzulässig ist und jederzeit behördlich unterbunden werden müßte.

Die Eigentümer nehmen somit zur Kenntnis, daß auch nach einer allfälligen Beendigung der vertraglichen Vereinbarungen (Pachtvertrag und Fruchtgenüßvertrag) aus welchem Grunde immer die gewerbliche Nutzung der Anlagen weiterhin gewährleistet sein und auf allfällige Rechtsnachfolger überbunden werden muß.

Bis zu zehn plangemäß bestimmte zweckgebundene Wohnungen (für Kurarzt, Direktor, usw.) sind gemäß dieser Zweckbestimmung zu verwenden, ansonsten werden diese wie die anderen Einheiten in den Hotelbetrieb voll zu integrieren sein und sind genauso zu behandeln, wie alle übrigen Einheiten der Eigentümer behandelt werden."

Am 26. Mai 1983 schlossen die "Bauherengemeinschaft Nr. 250 Residenz A, vertreten durch T KG" in L - "Treuhänder der Bauherengemeinschaft und alleinig zu deren Vertretung berechtigt ist die T ... mit ihren satzungsgemäß bestellten Organen" - (im folgenden Auftraggeber genannt) und die V Aktiengesellschaft in L (Auftragnehmer) einen Bauvertrag über die betriebsfertige Ausführung des Bauvorhabens. In der Präambel dieses Vertrages wird folgendes festgehalten:

"Die Rechtskraft des nachfolgenden BAUVERTRAGES, welchem die vorgelegte Entwurfsplanung zugrunde liegt, ist von der Zustimmung der Bauherrneigenschaft Nr. 250 abhängig und ist der Bauvertrag ein Angebot seitens des Auftragnehmers, mit dem der Auftragnehmer dem Auftraggeber im Rahmen der im Bauvertrag vereinbarten Punkte im Wort bleibt.

Bei Änderungen der Planung durch die Bauherrngemeinschaft tritt auch eine Änderung der jeweiligen Pauschalpreise ein und wäre eine entsprechende Abänderung sodann vorzunehmen. Eine Bindung der Bauherrngemeinschaft an den Auftragnehmer ist auch durch die verbindliche Vorausunterfertigung durch die T Treuhandgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. als "Treuhänder" nicht gegeben, sofern nicht die schriftliche Zustimmung durch die Bauherrngemeinschaft Nr. 250 vorgelegt wird."

Im Bauvertrag heißt es unter anderem:

"Sobald die Bauherengemeinschaft vollständig ist und den Vertrag genehmigt hat, wird dem Auftragnehmer von der KG P die Bauherrenliste ausgehändigt. Die Bauherengemeinschaft oder einzelne Bauherren werden mit allen Wünschen, Ansprüchen und Forderungen im Zusammenhang mit diesem Bauvertrag und seinem Bestandteilen nur über die Treuwo an den Auftragnehmer herantreten..."

Für die Bauherren lt. Bauherrenliste gilt einvernehmlich vereinbart, daß jeder Bauherr für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag unter Auschluß jeder gesamtschuldnerischen Haftung nur mit seinem sich aus der Anlage ergebenden Teil haftet. Tritt ein Bauherr aus der Bauherengemeinschaft aus oder wird er aus derselben ausgeschlossen, so hat die KG P GmbH & Co das Recht und die Pflicht, uneingeschränkt an die Stelle dieses Bauherren in diesen Bauvertrag einzutreten oder einen anderen Bauherren eintreten zu lassen. Tritt die KG P als Bauherr in die Bauherrngemeinschaft ein, so ist sie jederzeit berechtigt, an ihrer Stelle einen neuen Bauherren in dieses Vertragsverhältnis einzutreten zu lassen und aus dem Bauvertrag hinsichtlich des übernommenen und wieder abgetretenen Anteiles auszuscheiden."

Weitere Kaufverträge mit einer Gruppe von Käufern über ca. 39 Wohnungseinheiten wurden am 30. November 1983 abgeschlossen.

Mit Bescheid vom 3. Februar 1984 wurde das Projekt von der Gemeinde als Baubehörde genehmigt. Dieser Bescheid war an die Bauherengemeinschaft Nr. 304 gerichtet (diese bestand zum besagten Zeitpunkt jedoch noch nicht).

Mit Schreiben vom 3. April 1984 teilte der Wirtschaftstreuhänder S dem Finanzamt Innsbruck mit, daß am 31. März 1984 in Frankfurt am Main die bucherlichen und außerbücherlichen Miteigentümer der Grundparzelle 432/5 KG R, die auch gleichzeitig die Kommanditisten der X Hotelverwaltungs Ges.mbH & Co KG seien, eine Bauherrenversammlung abgehalten und eine Bauherengemeinschaft gebildet hätten. Diese Bauherengemeinschaft habe sodann einvernehmlich den Beschuß gefaßt, das Projekt Residenz A auf Rechnung und Gefahr der Bauherren zu errichten. Mit dem Baubeginn sei nach Durchführung der entsprechenden Vorarbeiten und Auftragsvergaben in nächster Zeit zu rechnen. Die Fertigstellung des Hotels werde voraussichtlich bis Dezember 1985 erfolgen.

Das Protokoll der Bauherrenversammlung vom 31. März 1984 hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"A - Entwicklung

Mit Kaufvertrag vom 23. bzw. 29.05.1979 hat die Firma N die gp. 432/5 ezl. 405/II KG R im Ausmaß von 7.487 qm erworben. Der Zweck dieses Kaufes ist aus dem Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Firma N und der Römisch-Katholischen Pfarrkirche und der dazugehörigen Grundverkehrsgenehmigung ersichtlich.

N hat zu diesem Zwecke alle Miteigentumsanteile am Grundstück an die künftigen Bauherren veräußert. Die Errichtung des Hotelkomplexes samt Sportanlagen entsprechend den vorliegenden Vertragsmustern konnte bisher nicht durchgeführt werden, da kein entsprechender Baubeschuß von der Bauherrenversammlung bis dato gefaßt wurde, dies deshalb, da die entsprechenden Entscheidungsgrundlagen durch Vorarbeiten im Rahmen der Grundstücksarondierung und Projektentwicklung erst geschaffen werden mußten. Zu diesem Zwecke hat die T als

Treuhänderin die Firma N als Grundstückseigentümerin und die Firma P als technische Baubetreuerin entsprechende Entwicklungsarbeiten durchgeführt bzw. durchführen lassen, um Entscheidungsgrundlagen für die heutige Bauherrenversammlung zu erhalten.

Das erste Projekt wurde am 29.01.1980 bei der Baubehörde der Gemeinde eingereicht und umfaßte 225 Einheiten mit entsprechenden gewerblichen Flächen.

Diesem Projekt gingen 2 Vorprojektstudien voraus, welche im Jahre 1979 durch verschiedene Bauherreninteressenten mehrfach abgeändert wurden, insbesondere deshalb, da die jeweilige Hotel-Appartement-Größe bzw. der Zuschnitt der Einheiten und die gewerblichen Nebenflächen nicht den Wünschen der Bauherreninteressenten entsprochen haben. Am 07. Mai 1980 wurde von der Baubehörde eine Bauverhandlung durchgeführt, nachdem im Vorwege auf Antrag der Grundstücksverkäuferin eine Grundstücksflächen-Umwidmung, genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 28. Februar 1980,

zL. ve-546-101/95 erreicht wurde. Im Rahmen dieser Bauverhandlung wurden umfangreiche Auflagen und Bedingungen der einzelnen Behörden und Beteiligten auferlegt, welche als Bedingung für eine Erteilung eines Baubescheides gegolten haben.

Es mußten die behördlichen Auflagen im Rahmen der Errichtung des Gewerbebetriebes wie unter anderem Feuerpolizei, Gewerbebehörde, Arbeitsinspektorat sowie die Verlegung der Hochspannungsleitung belegt werden. Für den Fall, daß eine Bauherreneigenschaft zustande kommt, die einen Baubeschluß faßt, verlangt die Gemeinde die namentliche Nennung eines Generalunternehmers mit entsprechendem Bonitätsnachweis, um eine termingerechte Fertigstellung des Gesamtprojektes ab Baubeginn sicherzustellen.

Nach Durchführung der Bauverhandlung und während der Bearbeitung der Projektplanung haben die Bauherreninteressenten aufgrund verschiedener gesetzlicher und rechtlicher Veränderung in der Bundesrepublik als auch verschiedener Forderungen der Behörden in Tirol eine neuerliche Abänderung des bauverhandelten Grundprojekts vorgenommen und unter anderem das Projekt von 225 Einheiten auf 150 Einheiten reduziert und gleichzeitig im gewerblichen Bereich Reduktionen und Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen wurden der Baubehörde im Jänner 1983 bekanntgegeben und durch Tektur anschließend eingereicht. Mit Bescheid vom 02.03.1984 hat die Baubehörde über dieses "Tekturprojekt" entschieden und die noch nicht erledigten Bedingungen der Erstverhandlung im Bescheid aufgenommen. Aufgrund dieses vorliegenden Baubescheides und der durchgeführten Verlegung der Hochspannungsleitungen als auch der Einarbeitung aller bisherigen vorliegenden Wünsche und Änderungen der Bauherreninteressenten als auch der zuständigen Behörden besteht seit Rechtskraft des Baubescheides die Möglichkeit der Fassung eines Baubeschlusses durch die Bauherengemeinschaft. B - Projektstand

Das heute zum Baubeschluß vorliegende Projekt, welches nunmehr alle im Rahmen der Entwicklung bekanntgegebenen Wünsche unsererseits berücksichtigt, umfaßt im wesentlichen:

1.

die Errichtung eines Hotelkomplexes mit

150 Hotel-Appartement-Einheiten verschiedener Größenordnung,

2.

die Errichtung von 7 Sondereinheiten (Geschäfte),

3.

die Errichtung von Allgemeinflächen zur gewerblichen Nutzung wie unter anderem, Hallenbad, Restaurants, Wintergarten, Hotelhalle, Küche, Kegelbahn, Bierkeller, Personalräumlichkeiten, Technikbereich, Allgemeinflächen sowie Tiefgarage mit Parkdeck

alles entsprechend den behördlichen Genehmigungen. Die Gesamteinrichtung dieses Komplexes wird durch unsere Bauherengemeinschaft 304 (früher Nr. 250) betriebsfertig entsprechend der gemeinsam beschlossenen Ausstattungsbeschreibung erfolgen. Im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb bilden die Grundlage der vorliegende GU-Vertragsentwurf und der Hotelmanagementvertragentwurf.

Festgestellt wird, daß sich die

X Hotelverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG am Gesamtprojekt dahingehend beteiligen wird, daß diese Gesellschaft die Errichtung der Sportanlagen wie Tennishalle mit Tennisfreiplätzen und gewerblichen Einrichtungen, Freibad sowie alle Außenanlagen gleichzeitig mit der Errichtung unseres Hotelkomplexes durch unsere Bauherrengemeinschaft 304 vornehmen bzw. beauftragen. Weiterhin wird festgestellt, daß die gesamten Projektänderungen im Rahmen der Entwicklung des Projektes und hervorgerufen durch unsere Wünsche als auch Forderungen der Behörden im Rahmen der heutigen Versammlung nochmals vorgetragen und zur Abstimmung gebracht werden.

#### C - Zweck der heutigen Bauherrenversammlung

Wir als bücherliche und außerbücherliche Miteigentümer und Kommanditisten der X Hotel KG des Grundstückes 432/5 und 432/1 treten entsprechend der nachstehend angeführten Anwesenheitsliste mit heutigem Tage zusammen, um das vorliegende und gemeinsam entwickelte Projekt zu beschließen, allfällige noch durchzuführende Ergänzungen festzustellen und zu beauftragen und einen Baubeschluß zu fassen. Gleichzeitig soll wie in den Vertragsmustern ersichtlich der Treuhänder, die T, den Auftrag erhalten, die entsprechenden Handlungen zur Durchführung der Gesamtmaßnahme zu setzen. Dies umfaßt insbesondere all jene Agenden, die in der Vollmacht und der Vertragsmusterwerksmappe festgelegt sind.

D - Somit fassen wir gemeinsam und einvernehmlich folgenden Beschuß:

1.

Bauherrengemeinschaft: Wir beschließen, das Projekt Residenz A unter den angeführten Bedingungen zu errichten und bilden dazu die Bauherrengemeinschaft 304.

2.

#### Baubeschluß

Die Bauherrengemeinschaft beschließt das vorangeführte Bauvorhaben entsprechend dem vorliegenden Baubescheid der vorliegenden Baubeschreibung und der vorliegenden Vertragswerke auf Rechnung und Gefahr unsererseits zu errichten.

Baubeginn ist gemäß GU-Vertrag umgehend, die Fertigstellung voraussichtlich im Dezember 1985.

3.

Einflußnahme: Wir haben im Rahmen unserer Bauherreninteressenteneigenschaft seit Beginn unserer Anwerbung bis zu heutigen Tage alle unsere Projektvorstellung vorgetragen und in die vorliegende Planung einarbeiten lassen. Wir nehmen zur Kenntnis, daß durch diese Entscheidungen das Erstprojekt zu erst 188 Einheiten und später 225 Einheiten hatte und das Zweitprojekt nunmehr auf 150 Einheiten reduziert wurde. Gleichzeitig hatten diese Planungseinflüsse umfangreiche Veränderungen im gewerblichen Bereich zur Folge, die zur jetzigen Projektgröße und Projektausstattung geführt haben. Im Rahmen der Errichtung des Bauvorhabens kann jeder Bauherr im Bereich der Ausstattung zweckmäßige Änderungs- und Sonderwünsche vortragen und durchführen lassen, jedoch muß dies im Rahmen der vorliegenden gesetzlichen Bedingungen bleiben und technisch durchführbar sein.

4.

#### Änderungen:

Nach erfolgter ausführlicher Debatte und Vorlage verschiedener Änderungswünsche einigt man sich aufgrund der heutigen Bauherrenversammlung, folgende Änderungen der baubehördlichen Pläne durch den technischen Baubetreuer einzuholen und durchzuführen. Änderung des Zugangsbereichs zum Untergeschoß Ebene 0 von Ebene 1 durch Drehung der Stiege,

Verglasung des gesamten Treppenturmes entsprechend der Skizzen zuvor,

Reduktion der gesamten Vordächer im Zimmerbereich um 50 cm im südlichen Bereich und teilweise im nördlichen Bereich, entsprechend den vorliegenden Skizzen,

Änderung des Zugangsbereiches zur Technik sowohl von außen als auch über Ebene 0, entsprechend vorliegender Skizzen, Änderung der Lagerbereiche entsprechend der vorliegenden Skizzen, Ergänzung der Fassadendetails im Bereich Restaurant, Cafe und Nachtbar entsprechend vorliegender Skizzen,

Ausführungen der Eingangsbereiche - Bierkeller - Haupteingang entsprechend vorliegender Skizzen,

Ausführung der Innenraumgestaltung entsprechend der vorliegenden Innenarchitekten-Entwurfsplanung, Verkleinerung des Schwallwasserbeckens,

Verlegung des Chlorgasraumes zum Freibad,

Erweiterung des Wäschedepots zum Skiraum,

Änderung der Kuranstalt gemäß vorliegender Skizze, Erweiterung des Elektrotechnikraumes zur Tiefgarage, Terrassenveränderung im Dachgeschoß gemäß vorliegender Skizze, Zugangs- und Tribünenbereich beim Tenniscamp entsprechend vorliegender Pläne,

Verglasung zwischen Hotelhalle und Hallenbad ergänzen gemäß Skizzen,

Vergrößerung der Umkleiden der Hotelgäste gemäß Plan, Änderung der Stützmauern und Wege im Außenlagebereich gemäß Plan,

Ausführung der gewerblichen Bereiche entsprechend der vorliegenden Pläne.

5.

Auftragserteilung:

Aufgrund der bisherigen Kalkulation, sowie Angebote und vorliegenden Kosten ergibt sich zum heutigen Tage für den durch uns zu errichtenden Gebäudekomplex ein den Zeichnungsscheinen entsprechender Gesamtaufwand. Es wird festgestellt, daß seitens des Treuhänders und des technischen Baubetreuers zwei GU-Angebote eingeholt wurden. Das GU-Angebot vom 10.11.1982 der Firma H. Naegle KG lehnen wir nach ausführlichem Vortrag durch den Treuhänder ab.

Das GU-Angebot der V AG vom 26.05.1983 erhält nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion unsere Zustimmung. Der Treuhänder wird beauftragt, entsprechend dieses Angebotes den Auftrag zu erteilen und wird zusammenfassend festgestellt, daß die V AG den Gesamtauftrag entsprechend den Bedingungen des GU-Vertragsentwurfes zu einem Fixpreis von pauschal Oe S 153,880.000,-- + MWSt. beauftragt erhält. Festgestellt wird, daß die

X Hotelverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG ebenfalls mit der V AG einen GU-Vertrag für den oben beschriebenen Teil des Gesamtprojektes abschließen wird.

6.

Abrechnungen:

Alle Leistungen, die mit der Errichtung des von uns zu erstellenden Hotelkomplexes Residenz A verbunden ist, sind von der T im Rahmen ihrer Treuhänder-Funktion für die Bauherrengemeinschaft 304 mit uns abzurechnen.

In dem kalkulierten Gesamtaufwand ist u.a. enthalten:

Der GU-Pauschalpreis,

die Erschließungskosten,

alle Gebühren,

Steuern bis zur Fertigstellung,

Entwicklungskosten,

gesamte Planung,

Arrondierungen des Grundstücks,

Beratungskosten,

Betreuungskosten,  
Treuhändergebühren,  
Leistungsumlegung usw.

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)