

# TE UVS Tirol 1995/03/09 3/13/-3/1994

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.03.1995

## **Spruch**

Gemäß §66 Abs4 AVG iVm §§24 und 51e VStG wird der Berufung insoferne Folge gegeben, als die verhängte Geldstrafe von S 100.000,-- auf S 60.000,-- (Ersatzarrest 1 Woche) herabgesetzt wird.

Gemäß §64 Abs2 VStG werden die Verfahrenskosten erster Instanz mit S 6.000,-- neu festgesetzt.

Der Spruch des Straferkenntnisses der Bezirkshauptmannschaft K vom 16.3.1994 wird insoferne ergänzt, als 2 Monate nach Vertragsabschluß bis zumindest 12.10.1993 unterlassen wurde, für dieses Rechtsgeschäft die Bewilligung der Grundverkehrsbehörde einzuholen und berichtigt, als dem Berufungswerber vorgeworfen wird, für die Zeit vor dem 1.10.1991 eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 und §3 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBINr69/1983 und danach eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 und §3 Abs1 lith Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBINr74/1991 begangen zu haben.

Die verhängte Geldstrafe von S 60.000,-- wird gemäß §19 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz idF LGBINr74/1991 verhängt.

## **Text**

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde dem Berufungswerber vorgeworfen, er habe am 6.12.1985 mit Herrn G P, geb. am , einen als Anlage zu diesem Schreiben beigelegten und einen Bestandteil des Spruches dieses Bescheides bildenden Treuhandvertrag abgeschlossen, wodurch ihm die Benützung der 148/506 Anteile an der Liegenschaft in EZl. 455 II KG, womit das Wohnungseigentum an der Eigentumswohnung Top 2 verbunden ist, wie einem Eigentümer überlassen wurde. Er habe es bis zumindest 12.10.1993 unterlassen, für dieses Rechtsgeschäft die Bewilligung der Grundverkehrsbehörde einzuholen, obwohl jede sonstige Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Personen, welche die österreichische Staatsangehörigkeit nicht besitzen, sofern durch die Überlassung dem Benutzer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung wie einem Eigentümer gegeben werden soll, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf und der Rechtswerber binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß verpflichtet ist, bei der Grundverkehrsbehörde um die Zustimmung anzusuchen.

Er habe dadurch eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 und §3 Abs1 lith Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBINr74/1991 TGVG begangen und wurde über ihn gemäß §19 Abs1 TGVG eine Geldstrafe in der Höhe von S 100.000,-- (Ersatzarrest 2 Wochen) verhängt. Ferner wurde er zum Kostenersatz des Strafverfahrens verpflichtet.

Der vorgenannte Bescheid wurde dem Vertreter des Berufungswerbers am 23.3.1994 zugestellt. Innerhalb offener Frist wurde eine Berufung erhoben. In dieser wird ausgeführt, daß es sich bei der Novelle zum Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 vom 3.7.1991 wegen fehlerhaften Zustandekommens um ein "Nichtgesetz" oder zumindest um ein nicht gehörig kundgemachtes Gesetz handle. Nichtgesetze oder nicht gehörig kundgemachte Gesetze seien jedoch vom unabhängigen Verwaltungssenat gemäß Art129a Abs3 iVm Art89 B-VG nicht anzuwenden. In der angeführten Gesetzesnovelle aus dem Jahr 1991 sei in §14a der Vollziehung die Mitwirkung von Bundesbehörden, nämlich der Finanzämter, vorgesehen. Die erforderliche Zustimmung der Bundesregierung nach Art97 Abs2 B-VG sei verweigert worden und habe der Landeshauptmann ohne neuerliche Beschußfassung durch den Landtag ein Rumpfgesetz im Landesgesetzblatt kundgemacht, obwohl Art38 Abs7 Tiroler Landesordnung verlange, daß der gesamte Gesetzesbeschluß vom Landeshauptmann kundzumachen sei. Der Landeshauptmann dürfe nur den vom Landtag beschlossenen Gesetzesbeschluß in unveränderter Form kundmachen, sei jedoch nicht befugt, selbsttätig Streichungen vorzunehmen. Infolge Verweigerung der Zustimmung der Bundesregierung hätte der Landtag neuerlich mit der Beschußfassung der Novelle betraut werden müssen. Es hätte dieser Beschuß gemäß Art98 Abs1 B-VG neuerlich dem Bundeskanzleramt mitgeteilt werden müssen. Die Novelle sei somit wegen Fehlens eines gültigen Landtagsbeschlusses nicht Bestandteil der Rechtsordnung geworden, sodaß eine Bestrafung nicht erfolgen dürfe. Weiters wird darauf verwiesen, daß mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft K vom 11.11.1993 zum Beweis seiner Unschuld die Einvernahme vom Zeugen angeboten habe, was von der Behörde unterlassen wurde. Das von der Erstbehörde durchgeführte Verfahren sei daher mangelhaft, obwohl die Erstbehörde die Verpflichtung gehabt hätte, die angebotene Zeugin einzuvernehmen, da der Berufungswerber sich damit verantwortet habe, daß er sich auf die Ausführung seines seinerzeitigen Rechtsvertreters habe verlassen können und somit ein schulhaftes Verhalten fehle. Darüber hinaus habe zum Zeitpunkt des abgeschlossenen Vertrages noch §3 Abs1 litg TGVG in der damals geltenden Fassung gegolten, wonach eine Genehmigungspflicht für den Fall vorgesehen war, daß eine sonstige nicht unter litf fallende Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Ausländern vorgenommen wird, sofern durch die Überlassung der Benutzer eine ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werden soll wie einem Eigentümer oder einem Dienstbarkeitsberechtigten. Die Behörde lege in keiner Weise dar, wie die beiden Kriterien, die vom Gesetz verlangt werden, durch den Vertrag aus dem Jahr 1985 enthalten sein soll. Es liege insofern ein wesentlicher Begründungsmangel vor, der zur Folge habe, daß der Berufungswerber nicht in der Lage sei, die Argumentation der Behörde zu entkräften. Hinzu komme noch, daß nach ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung ein Treuhandvertrag ein absolut nichtiges Umgehungsgeschäft darstelle, was zur Folge hätte, daß die Grundverkehrsbehörde ein gestelltes Ansuchen um grundverkehrsbehördliche Genehmigung zurückweise, weil es sich um ein rechtliches "Nichts" handle, über das nicht abgesprochen werden könne. Auch aus diesem Grund könne ein Strafvorwurf nicht erhoben werden. Weiters vertrete die Behörde erster Instanz die Ansicht, daß es jedem in einem Rechtsstaat beheimateten Durchschnittsmenschen zumutbar sei, die Schutzinteressen des Tiroler Grundverkehrsgesetz zu erkennen und daraus folgerichtig den Schluß abzuleiten, daß es im Hinblick auf eine allfällige Unzulässigkeit nicht darauf ankommen könne, ob ein Rechtsgeschäft im eigenen Namen oder durch einen Treuhänder abgeschlossen werde. Damit sei die Behörde nicht im Recht, da vom Berufungswerber lediglich an einem Abschuß an einem rechtmäßigen Geschäft interessiert gewesen sei, und er sich deshalb bei einem namhaften inländischen Rechtsanwalt rechtlich beraten habe lassen, wobei es infolge seiner Sprachschwierigkeiten und als Nichtjurist nicht möglich gewesen sei, den wahren Gehalt des Tiroler Grundverkehrs zu erkennen. Ihm sei auch vom Anwalt versichert worden, daß der schließlich eingeschlagene Weg rechtmäßig sei und habe er sich deshalb zum Abschuß der Vereinbarung entschlossen. Zu diesem Vorbringen hätte die Erstbehörde auch die angebotene Zeugin einzuvernehmen müssen. Unabhängig vom eingenommenen Rechtsstandpunkt habe er sich jedenfalls in einem nicht vorwerfbaren Tatbild- und Rechtsirrtum befunden. Er verweise nochmals, daß er der deutschen Sprache nur eingeschränkt mächtig sei und sich insbesondere mit juristischen Begriffen nicht auskenne, er sei US-Staatsbürger und sei dieses Land sehr liberal eingestellt. Im übrigen habe die Erstbehörde eine unrichtige Gesetzesbestimmung angewendet. Da nach dieser Gesetzesstelle lediglich die Überlassung eine dem Benutzer ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung wie einem Eigentümer eingeräumt werden müsse. In der Fassung 1991 des §3 Abs1 litg TGVG sei eine Änderung insofern erfolgt, daß anzeigenpflichtig ein Rechtsgeschäft ist, das dem Benutzer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung eingeräumt wird.

In der Berufung wird angeregt, der unabhängige Verwaltungssenat in Tirol möge gemäß Art129 Abs3 B-VG iVm Art89 B-

VG das Verfahren unterbrechen und beim Verfassungsgerichtshof einen Antrag auf Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des §3 Abs1 litb bzw. §3 Abs1 litg TGVG idF LGBINr44/1984 stellen und die Aufhebung dieser Gesetzesstelle beantragen. Nach Aufhebung dieser Bestimmung wurde beantragt, das gegenständliche Straferkenntnis zu beheben und das Verfahren einzustellen. Es wird vorgebracht, daß das verhängte Strafausmaß bei weitem überhöht sei und wird sinngemäß die Einstellung des Verfahrens beantragt.

Infolge der erhobenen Berufung wurde am 9.3.1995 die mündliche Verhandlung durchgeführt, bei der der Berufungswerber sowie als Zeugin die Gattin des Berufungswerbers einvernommen wurden. Weiters wurde Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den Akt der Bezirkshauptmannschaft K mit der Zahl 2-St-4/34, in den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft K als Grundverkehrsbehörde von R bei K vom 7.9.1994 und in das Schreiben des Landesgrundverkehrsreferenten an den Berufungswerber vom 15.1.1993.

Der unabhängige Verwaltungssenat in Tirol hat erwogen wie folgt:

Am 6.12.1985 wurde zwischen der Firma G.+H. P, Bau- und Wohnungseigentums Ges.m.b.H. als Verkäuferin einerseits und Herrn G P als Käufer andererseits ein Kaufvertrag über die Wohnung Top 2 der Liegenschaft in EZl. 455 II KG. R, Grundparzelle 814/5, mit folgendem Inhalt abgeschlossen:

"I.

Die Firma G.+H. P, Bau- und Wohnungseigentums Gesellschaft m.b.H. ist Eigentümerin der 148/506-stel Anteile an der Liegenschaft in EZl. 455 II KG R Grundparzelle 814/5, mit denen das Wohnungseigentum an der Eigentumswohnung Top 2 verbunden ist.

II.

Mit diesem Vertrag verkauft und übereignet die Firma G.+H. P, Bau- und Wohnungseigentums Gesellschaft m.b.H. (im folgenden kurz Verkäuferin genannt) die 148/506-stel ideellen Miteigentumsanteile an der Liegenschaft in EZl. 455 II KG R, mit denen das Eigentum an der Wohnung Top 2 verbunden ist, an Herrn G P, geb. G P, Makler, , R (im folgenden kurz Käufer genannt) und Letzterer kauft und übernimmt diese Miteigentumsanteile samt Wohnung in sein Eigentum.

III.

Der Kaufpreis für die mit diesem Vertrage veräußerten Miteigentumsanteile samt Eigentumswohnung beträgt S 1,700.000,-- (in Worten: Schilling eine Million siebenhunderttausend).

IV.

Der Kaufpreis ist in der Weise zu berichtigen, daß zwei Drittel (das sind S 1,130.000,--) mit Unterfertigung dieses Vertrages zu bezahlen sind und die restlichen S 570.000,-- mit der schlüsselfertigen Übergabe des Kaufgegenstandes. Die Kaufpreiszahlung ist jedoch abhängig von der Kreditgewährung durch die Bank. Fälligkeit tritt daher jedenfalls nicht ein, bevor die Auszahlung des Kredites erfolgt.

V.

Die schlüsselfertige Übergabe der Miteigentumsanteile und die der allgemeinen Benützung dienenden Teile, wie etwa Heizraum und Garten, erfolgt bis spätestens 30. November 1985. Anlässlich der Übergabe werden die abzunehmenden Teile gemeinsam besichtigt und sind allfällige Mängel oder fehlende Ausführungen schriftlich festzulegen. Diese

schriftlichen Feststellungen stellt zwischen den Vertragsteilen den vollen und einzigen Beweis über den Zustand des Bauwerkes samt Zubehör zum Zeitpunkt der Übergabe dar. Mit Ausnahme solcher Mängel, die zu diesem Zeitpunkt nicht erkennbar waren, ist die Geltendmachung weiterer Mängel und Unvollständigkeiten ausgeschlossen.

VI.

Mit der im vorigen Punkte geschilderten Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes, einschließlich der Anteile des Käufers, an den der allgemeinen Benützung dienenden Teile des Hauses, und zwar mit allen Rechten und Pflichten, wie sie die Verkäuferin besessen und benutzt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, gehen auch Wag und Gefahr, Besitz und Genuß von der Verkäuferin auf den Käufer über.

VII.

Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, daß der Kaufgegenstand frei von bücherlichen Lasten ist, außer derjenigen, die sich aus dem Bestande von Wohnungseigentum ergeben.

VIII.

Der Käufer erklärt, in die bestehende Vereinbarung zwischen den Mitwohnungseigentümern einzutreten.

IX.

Die mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung des vom Käufer allein in Auftrag gegebenen Vertrages verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren trägt der Käufer.

X.

Festgestellt wird, daß die Voraussetzungen zur Erlangung der Grunderwerbssteuerbefreiung gegeben sind.

XI.

Der Vertrag erlangt Wirksamkeit nur, wenn die Bank einen Kredit in Höhe von S 1,300.000,-- gewährt.

XII.

Die Vertragsteile bevollmächtigen Herrn Dr. K R, Rechtsanwalt in K, zur grundbürgerlichen Durchführung dieses Vertrages einschließlich der Einholung der Veräußerungsanzeige, der Entgegennahme der hierüber ergehenden Bescheide und zur Einbringung allfälliger Rechtsmittel dagegen.

XIII.

Die Firma G.+H. P, Bau- und Wohnungseigentums Gesellschaft m.b.H. und Herr G P, geb. G P, Makler, erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde und ohne ihr fernes Einvernehmen, über Ansuchen eines jeden Beteiligten im Grundbuch oder der 148/506-stel ideellen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZL 455 II, mit denen Wohnungseigentum an der Top 2 verbunden ist, das Eigentumsrecht für Herrn G P, geb., einverlebt wird.

XIV.

Die grundbürgerliche Durchführung dieses Vertrages wird nach Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung durchzuführen sein.

XV.

Diese Urkunde wird in einer Ausfertigung erstellt, die der Käufer erhält, während der Verkäuferin eine Abschrift zukommt.

XVI.

Die Ö-Normen gelten als vereinbart und erklärt die Verkäuferin für allfällige Mängel jedenfalls zwei Jahre zu haften."

Nach Abschluß des Kaufvertrages wurde von Herrn R P R bei der T Bank, I, ein Kredit in Höhe von S 1,690.000,-- aufgenommen, wobei dieser Kredit auf die 148/506 Anteile an der Liegenschaft EZL 455 II KG R, Gerichtsbezirk K, mit dem das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2 untrennbar verbunden wurde, sichergestellt wurde. Dieses Pfandrecht wurde auch beim Bezirksgericht K im Grundbuch eingetragen.

Am 6.12.1985 wurde zwischen Herrn G P und Herrn R P R ein Vertrag errichtet, der nachstehenden Inhalt aufweist:

"Vertrag

errichtet heute zwischen Herrn R P R, B, einerseits und Herrn G P, Makler, R, andererseits wie folgt:

I.

Herr G P, Makler, , R, ist Eigentümer der 148/506-stel Anteile an der Liegenschaft in EZL 455 II KG R, mit denen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2 verbunden ist.

II.

Herr G P, , R (im folgenden kurz Treunehmer genannt) übernimmt es unter einem die oben beschriebenen Miteigentumsanteile für Herrn R P R (im folgenden kurz Treugeber genannt) ins Eigentum zu übernehmen und treuhänderisch zu halten.

Der Treunehmer hat daher nun diese Liegenschaft nur treuhänderisch für den Treugeber inne und besitzt selbst über den vorliegenden Vertrag hinaus keinerlei vermögensrechtliche Ansprüche welcher Art immer hinsichtlich des Treuhandgegenstandes.

III.

Der Treunehmer anerkennt, daß er nicht berechtigt ist, über den Treuhandgegenstand, durch welche Rechtsgeschäfte immer, ohne Zustimmung des Treugebers oder deren Rechtsnachfolger zu verfügen.

Der Treunehmer wird umgekehrt jederzeit und vorbehaltlos über Verlangen des Treugebers oder dessen Rechtsnachfolger an diese oder eine von ihnen namhaft gemachte Person ohne jede Gegenleistung, jede rechtlich mögliche Verfügung über den Treuhandgegenstand einräumen. Auch bei allfälligen laufenden Agenden ist jeweils nach den besonderen oder allgemeinen Weisungen des Treugebers vorzugehen.

Insbesondere kann der Treugeber alle Rechte, wie sie dem Treuhandler aus dem Kaufvertrag mit der Firma G.+H. P, Bau- und Wohnungseigentums Gesellschaft m.b.H. geltend machen.

IV.

Der Treugeber wird sämtliche in Zukunft im Zusammenhange mit dem Treuhandlergegenstand notwendige Aufwendungen jeweils im eigenen Namen in Anspruch nehmen, sodaß daraus eine Belastung des Treuhändlers nicht erfolgen kann.

Unvermeidlicherweise direkt dem Treuhandler zur Vorschreibung gelangende Auslagen, wie etwa die Grundsteuer, wird der Treugeber dem Treuhandler nach Bekanntgabe ersetzen.

V.

Selbstverständlich erfolgt die tatsächliche Nutzung des Treuhandlergutes durch den Treugeber nach seiner Bestimmung. Der Treuhandler wird jederzeit über Wunsch des Treugebers jede rechtliche Verfügungsmacht dem Treugeber oder einer von ihm genannten dritten Person einräumen.

VI.

Der Treuhandler erteilt dem Treugeber Vollmacht, wonach dieser jede rechtliche und tatsächliche Verfügung über den Treuhandlergegenstand zwar nicht im eigenen Namen aber doch in eigener wirtschaftlicher Verfügungsmacht treffen kann.

VII.

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt der Treugeber."

Der zuletzt genannte Vertrag wurde nach Einleitung des Strafverfahrens mit Schriftsatz des Rechtsvertreters vom 23.2.1994 bei der Bezirkshauptmannschaft K angezeigt.

Darüber wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft K vom 7.9.1994, Zi. 2-1-8157/1-16, wie folgt entschieden:

"Der Antrag des amerikanischen Staatsangehörigen R P R, vertreten durch Herrn Dr. A F, Rechtsanwalt in K, auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des abgeschlossenen Treuhandlervertrages G P - R P R wird gemäß §6 Abs1 AVG in Verbindung mit §3 Abs1 des GVG 1983 wegen Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zurückgewiesen."

Anlässlich seiner Einvernahme hat der Berufungswerber erklärt, daß er sich der ihm zur Last gelegten Verwaltungsübertretung nicht für schuldig bekenne, da er sich beim Abschluß des gegenständlichen Kaufvertrages bzw. Treuhandlervertrages sich eines Anwaltes, und zwar Dr. R in K, bedient habe. Dieser habe ihm gesagt, daß er nicht grundbürgerlicher Eigentümer werden könne, daß es jedoch eine andere Möglichkeit gebe, über die Wohnung eine Verfügungsgewalt, die rechtmäßig sei, zu bekommen. Er habe aus diesem Grund dann die Pfandbestellungsurkunde und den Treuhandlervertrag unterschrieben. Bei Abschluß dieser Verträge habe er keinen Dolmetsch zu Rate gezogen, weil der Anwalt bzw. seine Tochter englisch spreche und sei bei diesen Gesprächen seine Lebensgefährtin, seine

nunmehrige Frau, nicht immer anwesend gewesen. Infolge seines Berufes (Flugzeugingenieur) sei er viel in der Welt herumgefahren und sei ihm bekannt, daß es Länder gibt, wo man zwar nicht Eigentum, jedoch Nutzungsrechte erwerben könne. Aus diesem Grund habe er sich auch auf die Auskunft eines Anwaltes verlassen.

Daß mit den gegenständlichen Rechtsgeschäften etwas nicht in Ordnung sei, habe man erst durch das Schreiben des Grundverkehrsreferenten vom 15.1.1993 erfahren.

Anläßlich der Verhandlung konnte festgestellt werden, daß der Berufungswerber nicht flüssig deutsch spricht, daß er jedoch in der Lage ist, unter Zuhilfenahme von Übersetzungen auf gestellte Fragen zu antworten.

In rechtlicher Hinsicht ergibt sich folgendes:

Wenn nun der Berufungswerber bzw. dessen Vertreter Bedenken hinsichtlich des gültigen Zustandekommens der Novelle des Grundverkehrsgesetzes 1993 in der Fassung LGBINr74/1991 hegt, so ist darauf zu verweisen, daß nach Art97 B-VG für die Gültigkeit eines Landesgesetzes der Beschuß des Landtages, die Beurkundung und Gegenzeichnung nach den Bestimmungen der Landesverfassung und die Kundmachung durch den Landeshauptmann im Landesgesetzblatt erforderlich ist. Nach Abs2 des zuvor genannten Artikels muß nur dann, wenn ein Landesgesetz bei der Vollziehung die Mitwirkung von Bundesorganen vorsieht, hiezu die Zustimmung der Bundesregierung eingeholt werden. Die Zustimmung gilt als gegeben, wenn die Bundesregierung nicht binnen 8 Wochen von dem Tag, an dem der Gesetzesbeschuß beim Bundeskanzleramt eingelangt ist, dem Landeshauptmann mitgeteilt hat, daß die Mitwirkung der Bundesorgane verweigert wird. Vor Ablauf dieser Frist darf die Kundmachung des Gesetzesbeschlusses nur erfolgen, wenn die Bundesregierung ausdrücklich zugestimmt hat.

Es mag sein, daß in der Grundverkehrsnotiz 1991 ursprünglich in §14a vorgesehen war, daß bei der Vollziehung eine Mitwirkung von Bundesbehörden, nämlich den Finanzämtern, vorgesehen war, und daß dazu die Zustimmung der Bundesregierung nach Art97 Abs2 B-VG verweigert wurde. Dies hat jedoch nicht zur Folge, daß durch die Verweigerung der Zustimmung durch die Bundesregierung der ganze Gesetzesbeschuß außer Kraft gesetzt wird, sondern bedeutet dies nur, daß dieser spezifische Mitwirkungsakt nicht in Kraft gesetzt werden kann, und daß der übrige Gesetzesbeschuß rechtsgültig ist. Aus dem klaren Wortlaut des Art97 Abs1 B-VG ist zu entnehmen, daß für das Zustandekommen des Landesgesetzes nur dieser Artikel des B-VG maßgebend ist, daß nur hinsichtlich der Beurkundung und der Gegenzeichnung auf die jeweiligen Bestimmungen der Landesverfassung verwiesen wird. Gemäß Art38 Abs4 Tiroler Landesordnung hat der Landeshauptmann die Beurkundung des verfassungsgemäß Zustandekommens des Gesetzes durch den Landtagspräsidenten gegenzuzeichnen. Dies ist, wie sich aus dem Landesgesetzblatt Nr74/1991 ergibt, ordnungsgemäß erfolgt, es ist auch das Gesetz ordnungsgemäß kundgemacht, sodaß nicht gesagt werden kann, daß dieses Gesetz nicht in Kraft steht. Es ergibt sich auch kein Hinweis, daß von Seiten der Bundesregierung gegen den Gesetzesbeschuß ein auf Art98 Abs2 B-VG gegründeter Einspruch erfolgt ist, weil nur ein solcher Einspruch zur Folge hätte, daß ein Gesetzesbeschuß nur kundgemacht werden darf, wenn ihn der Landtag bei Anwesenheit von mindestens der Hälfte der Mitglieder wiederholt. Ein solcher Fall liegt nicht vor. Es wird auch das Vorliegen eines solchen Falles in der Berufung nicht behauptet. Aus der eindeutigen Formulierung des Art97 Abs2 B-VG ergibt sich somit, daß im Falle der Verweigerung der Mitwirkung von Bundesbehörden es somit nicht notwendig ist, den Gesetzesbeschuß durch den Landtag neuerlich zu fassen, sondern ist das nur bei einem Einspruch nach Art98 Abs2 B-VG erforderlich, weil dies ausdrücklich dort normiert ist. Beim Art97 Abs2 B-VG handelt es sich offensichtlich um eine inhaltlich ähnliche Regelung wie im Art129a Abs2 B-VG (betreffend der unmittelbaren Anrufbarkeit der unabhängigen Verwaltungssenate gegen Entscheidungen der ersten Instanz in Angelegenheiten der mittelbaren Bundesverwaltung sowie Art11 und 12). Wie sich aus dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 1.10.1992, G 103/92 u.a., entnehmen läßt, wurde dort auch nicht das ganze VStG mangels Zustimmung der Länder als verfassungswidrig aufgehoben, sondern nur der §51 Abs1 VStG.

Der unabhängige Verwaltungssenat in Tirol ist daher der Auffassung, daß die Novelle 1991 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 ordnungsgemäß zustandegekommen und ordnungsgemäß kundgemacht ist. Aus vorgenannten Überlegungen bestand daher kein Anlaß, ein Gesetzesüberprüfungsverfahren nach Art89 B-VG vornehmen zu lassen.

Es ist richtig, daß der Wortlaut des §3 Abs1 litg TGVG 1983 zum Unterschied des Wortlautes des §3 Abs1 lith TGVG idF der Novelle des Grundverkehrsgesetzes 1991 insoferne unterschiedlich ist, daß strafbar jede sonstige Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 legit angehören, ist, sofern durch die Überlassung dem Benutzer eine ähnlich rechtliche oder tatsächliche Stellung gegeben werden soll wie aufgrund eines Rechtserwerbes nach lita, b, c, d, f oder g, und es früher lautete, daß jede sonstiger Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach §1 Abs1 Z2 legit. angehören, sofern durch die Überlassung dem Benutzer eine ähnlich rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werden soll wie aufgrund eines Rechtserwerbes nach lita, b, c, d, f oder g.

Mit dieser unterschiedlichen Formulierung ist jedoch für den Berufungswerber nichts gewonnen, weil maßgebend für die strafrechtliche Beurteilung des Sachverhaltes ist, ob dem Berufungswerber durch den abgeschlossenen Vertrag eine solche Stellung, wie sie der §3 Abs1 litg idF vor der Novelle 1991 eingeräumt, zukommt oder nicht. Dies ist zweifellos zu bejahen, da im Vertragspunkt III. der Treuhnehmer anerkennt, daß er nicht berechtigt ist, über den Treuhandgegenstand durch welches Rechtsgeschäft auch immer ohne Zustimmung des Treugebers oder der Rechtsnachfolger zu verfügen. Es wird dem Treugeber vielmehr eingeräumt, daß der Treuhnehmer verpflichtet ist, jederzeit und vorbehaltlos über Verlangen von diesem oder der von ihm namhaft gemachten Person ohne Gegenleistung jegliche mögliche Verfügung über den Treuhandgegenstand einzuräumen. Durch Punkt III. ist zweifelsohne dem Berufungswerber eine rechtliche Stellung wie einem Eigentümer eingeräumt worden. Daß dem Berufungswerber auch eine tatsächliche Stellung wie einem Eigentümer eingeräumt wird, ergibt sich aus Vertragspunkt V. Dieser lautet, daß selbstverständlich die tatsächliche Nutzung des Treuhandgutes durch den Treugeber nach seiner Bestimmung erfolgt. Unter Punkt VI. wurde sogar vereinbart, daß der Treuhnehmer dem Treugeber die Vollmacht erteilt, jede rechtliche und tatsächliche Verfügung über den Treuhandgegenstand nicht im eigenen Namen, jedoch in eigener Verfügungsmacht treffen zu können. Es kann daher keine Rede davon sein, daß zum Zeitpunkt des Abschlusses des Treuhandvertrages etwas vereinbart wurde, was infolge der Bestimmung des §3 Abs1 litg iVm §15 Abs1 TGVG nicht anzeigepflichtig wäre und wurde diese Anzeigepflicht durch die Novelle 1991 nur verschärft.

Wenn nun in der Berufung behauptet wird, daß der abgeschlossene Treuhandvertrag ein sogenanntes rechtliches Nichts sei und daher keine Anzeigepflicht bestand und er in diesem Zusammenhang auf den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft K verweist, womit die Unzuständigkeit für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung der Grundverkehrsbehörde ausgesprochen und der Antrag zurückgewiesen wurde, so ist zu sagen, daß dieser Bescheid aus rechtlicher Sicht falsch ist und ist in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 26.6.1986, B 851/84, hinzuweisen, worin der Verfassungsgerichtshof in einem ähnlich gelagerten Fall eindeutig ausgesprochen hat, daß ein Genehmigungstatbestand im Sinne des §3 Abs1 litg TGVG vorliegt und daß die Grundverkehrsbehörde zu Unrecht eine Sachentscheidung verweigerte, unabhängig davon, ob nach ihrer Meinung das Rechtsgeschäft infolge des §879 Abs1 ABGB nichtig ist, nicht richtig ist, da aufgrund einer Novelle neu geschaffene Genehmigungstatbestände geschaffen wurden und daher eine Genehmigungspflicht im Hinblick auf den Wortlaut des §3 Abs1 litg bzw. lith TGVG zu bejahen ist. Auch der Verwaltungsgerichtshof hat in der Entscheidung vom 12.4.1984, ZI 83/16/0079, betreffend Vorschreibung von Grunderwerbssteuern eindeutig ausgesprochen, daß die Vorschreibung einer Grunderwerbssteuer an einen Treugeber, weil er durch den Kauf einer Liegenschaft durch den Treuhänder die wirtschaftliche Verfügungsmacht an dieser Liegenschaft erlangt hat, rechtswidrig ist, wenn die Einräumung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht der Genehmigung einer Behörde bedarf und diese Genehmigung nicht vorliegt. Auch aus dieser Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes geht somit eindeutig hervor, daß es sich bei einem

Treuhandvertrag wie bei dem gegenständlichen um ein genehmigungspflichtiges Geschäft im Sinne des §3 Abs1 litg bzw. litl TGVG handelt. Gerade die Schaffung dieser neuen genehmigungspflichtigen Tatbestände spricht für sich, daß der Gesetzgeber sich bemühte, allfällige Lücken durch Novellen zu schließen. Der verfahrensgegenständliche Vertrag stellt ein an und für sich erlaubtes sogenanntes "Umweggeschäft" dar, das für den Berufungswerber als Ausländer ebenfalls genehmigungspflichtig ist. Ob nun die vom Berufungswerber gewählte Konstruktion aus rechtlicher Sicht sinnvoll ist, ist für die Beurteilung des Sachverhaltes irrelevant. Warum die Grundverkehrsbehörde der Bezirkshauptmannschaft K den vorgelegten Vertrag mangels Unzuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zurückgewiesen hat, ist dem unabhängigen Verwaltungssenat in Tirol aus zuvor dargelegten Gründen unerfindlich und wäre es dem Berufungswerber möglich gewesen, ein Rechtsmittel zu erheben. Daß der Berufungswerber dies unterlassen hat, ist wohl daraus zu erklären, daß ihm die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde erster Instanz angenehm, und zwar im Hinblick auf das anhängige Strafverfahren war. Dessen ungeachtet erachtet sich der unabhängige Verwaltungssenat in Tirol an der Rechtsauffassung der Grundverkehrsbehörde erster Instanz nicht gebunden und hat dieser vielmehr den strafbaren Tatbestand selbständig zu prüfen. Bei der Übertretung nach §19 Abs1 lit aVm §15 Abs1 und §3 Abs1 litg bzw. litl handelt es sich um ein sogenanntes Ungehorsamsdelikt im Sinne des §5 Abs1 zweiter Satz VStG. Nach dieser Vorschrift zieht schon das bloße Zuwiderhandeln gegen ein Verbot oder die Nichtbefolgung eines Gebotes Strafe nach sich, wenn zum Tatbestand einer Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört, die Verwaltungsvorschrift über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nichts bestimmt und der Täter nicht glaubhaft macht, daß ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen ist. Besteitet der Beschuldigte, den objektiven Tatbestand eines Ungehorsamsdeliktes gesetzt zu haben, so trifft die Beweislast in dieser Hinsicht die Behörde. Zu einer Umkehr der Beweislast gemäß §5 Abs1 zweiter Satz kommt es nur dann, wenn der objektive Tatbestand des Ungehorsamsdeliktes feststeht, der Täter jedoch lediglich das Vorliegen eines Verschuldens in Abrede stellt. Die Pflicht zur Einholung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung ist mit Ablauf der in §15 Abs1 TGVG 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.

Im vorliegenden Fall ist zu sagen, daß der Berufungswerber zugibt, am 6.12.1985 einen Treuhandvertrag mit Herrn G P abgeschlossen zu haben, und daß dieser Vertrag bei der Grundverkehrsbehörde nicht angezeigt wurde. Wie zuvor dargelegt, ist der unabhängige Verwaltungssenat in Tirol aufgrund des eindeutigen Wortlautes des §3 Abs1 litg bzw. §3 Abs1 litl idF vor der Novelle 1991 der Auffassung, daß der Berufungswerber als ausländischer Staatsbürger verpflichtet gewesen wäre, diesen Vertrag anzugeben. Insbesonders aus den Punkten II, III, und V ergibt sich, daß dem Berufungswerber sowohl eine ähnlich rechtliche als auch tatsächliche Stellung durch diesen Vertrag eingeräumt wurde, wie sie sonst einem Eigentümer zukommt. Was nun das Verschulden anlangt, so wird vom Berufungswerber einerseits vorgebracht, daß er nur mangelhaft deutsch konnte, er Laie ist und ihm daher der Inhalt des Vertrages wenig verständlich ist, andererseits, daß er den Anwalt mit der Angelegenheit beauftragt hat, um eine gesetzeskonforme Lösung zu finden.

Dieses Vorbringen kann den Berufungswerber nicht entlasten, da sich sowohl aus dem Wortlaut als auch nach dem Inhalt ergibt, daß er mit Herrn G P einen Treuhandvertrag abgeschlossen hat, der den Zweck verfolgte, daß der Berufungswerber nicht offiziell als Eigentümer aufscheinen sollte. Insbesonders ist dabei auch Vertragspunkt VI vorzuheben, in dem der Treuhänder dem Treugeber die Vollmacht erteilt, jede rechtliche und tatsächliche Verfügung über den Treuhandgegenstand "nicht im eigenen Namen", aber in eigener wirtschaftlicher Verfügungsmacht zu treffen. Es ergibt sich somit, daß betreffend dieses Gegenstandes Herr G P aufscheinen sollte. Es mag sein, daß dem Berufungswerber mangels seiner Sprachkenntnisse nicht in der Lage war, den abgeschlossenen Vertrag in jeder Einzelheit zu erfassen, jedoch war er in der Lage, den Sinn dieses Vertrages zu verstehen und ist zumindest davon auszugehen, daß er es - mag auch sein nicht sofort, so doch später - für möglich hielt, daß mit dem angeschlossenen Vertrag gegen Gesetze verstößen wird und daß er sich damit abgefunden hat. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, daß dem Berufungswerber bekannt war, daß es Länder gibt, in denen es als Ausländer schwer möglich ist, Eigentum oder ähnliche Recht zu erwerben, sei es, weil es verboten ist, sei es, weil es dazu der Bewilligung einer Behörde bedarf. Ferner ist zu bemerken, daß das durchgeführte Beweisverfahren ergeben hat, daß der

Landesgrundverkehrsreferent am 15.1.1993 beim Berufungswerber hinsichtlich der Benutzung der Wohnung R nachgefragt hat und hätten somit dem Berufungswerber spätestens zu diesem Zeitpunkt Bedenken kommen müssen, daß mit dem abgeschlossenen Vertrag etwas nicht in Ordnung ist und wäre spätestens mit diesem Zeitpunkt von einem vorsätzlichen Handeln auszugehen. Abgesehen davon lebt der Berufungswerber seit Abschluß des Kaufvertrages zeitweise in Österreich und ist davon auszugehen, daß er nach Abschluß des Vertrages zu einem späteren Zeitpunkt von der Problematik betreffend Grundverkehr im Land gehört hat und daß es schwierig ist, als Ausländer bzw. Nutzungsberichtigter Eigentum bzw. ein ähnliches Recht ohne Zustimmung der Behörde zu erwerben.

Der Unrechtsgehalt der begangenen Übertretung ist als gravierend zu werten, da die Beschränkungen des Grundverkehrs betreffend Ausländer den Zweck verfolgen, den Erwerb von Eigentum bzw. ähnlichen Rechten auch für einen österreichischen Staatsbürger mit durchschnittlichen Einkommensverhältnissen zu ermöglichen. Dadurch, daß der gegenständliche Vertrag nicht angezeigt wurde, wurde dieser Zweck unterlaufen. Wie die Erstbehörde in ihrem Bescheid anführt, hat der Gesetzgeber für das vom Berufungswerber zu vertretende Delikt Geldstrafen bis zu S 200.000,-- vorgesehen. In Anbetracht, daß der Berufungswerber unbescholten ist und zu seinen Gunsten davon ausgegangen wird, daß er bis zur Anfrage des Grundverkehrsreferenten fahrlässig und spätestens danach vorsätzlich gehandelt hat, ist die Verhängung einer Geldstrafe von S 60.000,-- als schuld- und tatangemessen zu betrachten. Eine weitere Herabsetzung kommt nicht in Betracht, da der strafgesetzwidrige Zustand acht Jahre angedauert hat. Auch entspricht die verhängte Geldstrafe den Einkommens-, Vermögens- und Familienverhältnissen des Berufungswerber, die aufgrund seiner Angaben als überdurchschnittlich (\$ 4.600,-- monatlich) zu bezeichnen sind. Aus vorgenannten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

**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](http://www.jusline.at)