

TE UVS Tirol 1994/12/01 2/4-2/1994

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.12.1994

Spruch

Gemäß §66 Abs4 AVG iVm §24 VStG wird der Berufung insoferne Folge gegeben, als die Geldstrafe in der Höhe von S 80.000,-- auf S 40.000,--, bei Uneinbringlichkeit 6 Tage Ersatzfreiheitsstrafe, herabgesetzt wird. Dementsprechend wird der Beitrag zu den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens gemäß §64 Abs2 VStG mit S 4.000,-- festgesetzt.

Gleichzeitig wird der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses berichtigt, sodaß er zu lauten hat:

"M K und ihr Gatte H K haben am 24.11.1989 mit Herrn K E, geb., wh in K, eine Vereinbarung abgeschlossen, die ihnen die Benutzung des Grundstückes , Grundbuch K , einräumt. Die Vereinbarung ist so abgefaßt, daß den Ehegatten K eine einem Eigentümer ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung verschafft wird. Die Beschuldigten haben es bis zum 21.12.1993 unterlassen, für diesen Rechtserwerb die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde einzuholen. Die Beschuldigte hat dadurch bis zum 30.9.1991 eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 iVm §3 Abs1 litg Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI 45/1988, ab dem 1.10.1991 nach §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 iVm §3 Abs1 lith Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI 74/1991 begangen. Die Bestrafung erfolgt gemäß §19 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI 74/1991."

Text

Mit dem angefochtenen Straferkenntnis wurde Frau M K für schuldig befunden, sie habe gemeinsam mit ihrem Gatten am 24.11.1989 mit Herrn K E eine Vereinbarung geschlossen, wodurch ihnen das Haus S in EZ KG. K wie einem Eigentümer oder zumindest wie einem Dienstbarkeitsberechtigten überlassen worden sei. Die Beschuldigte habe es unterlassen, binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß für diesen Rechtserwerb die Bewilligung der Grundverkehrsbehörde einzuholen. Dadurch habe sie eine Verwaltungsübertretung nach §19 Abs1 lita iVm §3 Abs1 lith und §15 Abs1 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 idgF begangen. Gemäß §19 Abs1 legit wurde über die Beschuldigte eine Geldstrafe in der Höhe von S 80.000,-- verhängt. Für den Fall der Uneinbringlichkeit der Geldstrafe wurde eine Ersatzfreiheitsstrafe in der Dauer von 14 Tagen ausgesprochen. Ferner wurde der Beschuldigten aufgetragen, als Beitrag zu den Kosten des Strafverfahrens 10 % von der verhängten Geldstrafe zu bezahlen.

Dagegen wurde fristgerecht Berufung erhoben. Die Ehegatten K bestreiten die ihnen zur Last gelegte Verwaltungsübertretung. Sie haben folgendes vorgebracht:

"Eine Bestrafung ist schon deshalb ausgeschlossen, weil die Verfolgung einer Person unzulässig ist, wenn gegen sie binnen der Verjährungsfrist von der Behörde keine Verfolgungshandlung vorgenommen worden ist.

Erste Verfolgungshandlung der Behörde war die Aufforderung zur Rechtfertigung vom 12.10.1993. Die Vereinbarung stammt aber vom 24.11.1989. Die zweimonatige Anzeigefrist endete somit am 24.1.1990. Die angelastete Übertretung

war daher am 25.1.1990 bereits begangen und die strafbare Tätigkeit abgeschlossen. Somit ist die Verfolgungsverjährung eingetreten (§31 Abs1 und 2 VStG). Jedenfalls aber sind seit dem 25.11.1990 bis 12.10.1993 mehr als drei Jahre vergangen, sodaß ein Straferkenntnis nicht mehr gefällt hätte werden dürfen (§31 Abs3 Satz 1 VStG).

Jedes Straferkenntnis, wie überhaupt jeder Bescheid hat die Rechtsgrundlage zu bezeichnen, auf die es (er) sich stützt. Im vorliegenden Falle beruft die Erstbehörde sich auf die Bestimmungen der §19 Abs1 lita iVm §15 Abs1 und §3 Abs1 lita TGVG 1983 i.d.F LGBI 74/1991. Der Tatbestand nach §19 Abs1 lita legcit ist mit einer Geldstrafe bis zu S 200.000,-- bedroht. Die Tat ist nach dem bekämpften Straferkenntnis mit Abschluß der Vereinbarung vom 24.11.1989 und dessen Nichtanzeige an die Grundverkehrsbehörde innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Monaten gesetzt worden, war also mit Ablauf des 24.1.1990 vollendet.

Die Novelle 1991 zum TGVG ist allerdings erst am 1.10.1992 in Kraft getreten (ArtII Abs1 leg.cit).

Somit wäre gemäß §1 Abs2 VStG das Grundverkehrsgesetz in der Fassung vor der Novelle 1991 anzuwenden gewesen. Einerseits hat die Behörde sich also auf einen unrichtigen Rechtsgrund gestützt, andererseits sieht das Grundverkehrsgesetz vor der Novelle 1991 korrespondierend in der früheren Fassung des §19 Abs1 a F lediglich eine Strafbemessung mit einer Geldstrafe bis zur Höhe von S 60.000,-- oder Arrest bis zu sechs Wochen vor. Somit ist die frühere Rechtsnorm nach ihrer Strafandrohung die für den Beschuldigten günstigere. Gemäß §1 Abs2 VStG hat sich die Strafe nach den zur Zeit der Tat geltenden Rechten zu richten. Das entspricht dem Verbot der rückwirkenden Anwendung von Strafbestimmungen (vgl. §§1, 61 StGB). Überdies verletzt der bekämpfte Bescheid aus den dargestellten Gründen den im Verfassungsrang stehenden Art7 der am 3.9.1959 für Österreich in Kraft getretenen Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (MRK), BGBl. 210/1958.

Demnach darf keine höhere Strafe als die zum Zeitpunkt der Begehung der strafbaren Handlung angedrohte Strafe verhängt werden. Da Freiheitsstrafen nicht mehr vorgesehen sind und diesbezüglich also eine Begünstigung des Gesetzes anzuwenden ist, dürfte die geltende Strafe, da anhand eines Strafrahmens bis zu S 200.000,-- eine solche in Höhe von S 80.000,-- für angemessen angesehen worden ist, ohnedies nicht mehr als 2/5 des früheren Strafrahmens von S 60.000,-- sohin nicht mehr als S 24.000,-- betragen.

Schließlich vernachlässigt die Erstbehörde den Umstand, daß von der Beschuldigten und ihrem Ehegatten mit K E nicht nur die dem Straferkenntnis zugrundegelegte Vereinbarung vom 24.11.1989 abgeschlossen worden ist, sondern auch die Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde von eben diesem Datum. Diese ist der Grundverkehrsbehörde K zur Zahl 2-I-2933/5 mit Antrag auf Genehmigung vorgelegt worden. Die genannte Urkunde enthält analoge Bestimmungen, wie die hier gegenständliche Vereinbarung. Somit geht der Vorwurf, die Beschuldigte habe es bis dato unterlassen, für den behaupteten Rechtserwerb die Bewilligung der Grundverkehrsbehörde einzuholen, ins Leere.

Der Hinweis im bekämpften Straferkenntnis, die Vereinbarung vom 24.11.1989 enthalte über die Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde vom 24.11.1989 hinausgehende Bestimmungen, ist irrelevant.

Grundverkehrsrechtlich relevant sind nur die gemeinsamen Bestimmungen. Diese sind der Grundverkehrsbehörde fristgerecht zur Kenntnis gebracht worden. Daß die dem Straferkenntnis zugrundegelegte Vereinbarung vom 24.11.1989 darüber hinaus bestimmt, daß K E sich bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Kaufpreises, die über Fälligstellung durch die Beschuldigte und ihren Ehegatten erfolgt, sich jeder Verfügung über die Kaufliegenschaft zu enthalten habe und der Beschuldigten und ihrem Ehegatten bis zur Rückabwicklung die Liegenschaft zur Benützung zur Verfügung stellt, während dieser Zeit die Zinsenzahlungsverpflichtung des Herrn E ruht und der Beschuldigten und ihrem Ehegatten eine Option auf den Erwerb der Liegenschaft eingeräumt wird, Herr E sich verpflichtet, die Liegenschaft bis dahin nicht zu veräußern und zu belasten und der Beschuldigten und ihrem Ehegatten ein Vorkaufsrecht einräumt, sind einerseits nach dem GVG 1983 in der Fassung vor der Novelle 1991 nicht genehmigungspflichtige Bestimmungen, andererseits ergeben sie sich ganz einfach aus den gesetzlichen Bestimmungen und der dazu zahlreich ergangenen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, wie wegen Nichterteilung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wichtige Rechtsgeschäfte, wie der

vorangegangene Kaufvertrag, rückabzuwickeln sind. Wer zur Herausgabe einer Sache verpflichtet ist, kann sie zur Sicherung seiner Forderungen mit der Wirkung zurückbehalten, daß er zur Herausgabe nur gegen die Zug um Zug zu bewirkende Gegenleistung verpflichtet ist, wobei weder der verhinderte Erwerber der Liegenschaft für diese Benützungsentgelt, noch der kaufpreisrückzahlungspflichtige seinerzeitige Verkäufer für den Kaufpreisbetrag Zinsen zu bezahlen hat. Das ist aufgrund der Bestimmungen des bürgerlichen Rechts gesicherte höchstrichterliche Rechtsprechung. Wenn deren Wiedergabe in einer Urkunde eine strafbare Handlung nach dem Grundverkehrsgesetz darstellt, dann Gute Nacht, Rechtsstaatlichkeit

Es trifft jedenfalls nicht zu, daß die der Beschuldigten und ihrem Ehegatten zukommenden, zum wesentlichen Teil in der Vereinbarung vom 24.11.1989 nur deklarativ erwähnten, weil der Rechtslage entsprechenden Rechte eine eigentümerähnliche Stellung begründen. Einerseits ergeben sich die wiedergegebenen Rechte eben aus der ohnedies nach dem Gesetz gegebenen Rechtslage:

a) Die Beschuldigten brauchten die Liegenschaft erst gegen Rückzahlung des Kaufpreises und ihrer auf die Liegenschaft gemachten werterhöhend fortwirkenden Aufwendungen zu räumen und durften sie bis dahin ohnedies benutzen.

b)

Sie brauchten keine Benützungsentgelt bezahlen;

c)

K E brauchte für das Kaufpreiskapital keine Zinsen zu bezahlen.

d)

Da die Beschuldigte und ihr Ehegatte die Liegenschaft nur Zug um Zug gegen Rückerstattung des Kaufpreises und der werterhöhend fortwirkenden Aufwendungen zurückzugeben hatten, hatte K E sich bis dahin jeder dieses Retentionsrecht beeinträchtigenden Verfügung über die Liegenschaft zu enthalten, durfte diese daher schon nach der gesetzlichen Rechtslage weder belasten noch veräußern.

Andererseits war die Begründung eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes sowie die Einräumung eines Vorkaufsrechtes nach dem Grundverkehrsgesetz in der am 24.11.1989 gültigen Fassung nicht genehmigungspflichtig.

Schließlich entspricht die von der Behörde vorgenommene Schätzung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Beschuldigten auch keineswegs den Tatsachen. Sie hat außer der zur Zeit nicht realisierbaren Forderung gegen K E kaum Vermögen, verfügt über gar kein Einkommen und hat Sorgepflichten gegenüber ihrem Ehegatten und mehreren Kindern.

Das bekämpfte Straferkenntnis vermeidet auch, warum und auf welcher Grundlage es von einem Einkommen und Vermögen der Beschuldigten ausgeht, das die verhängte Geldstrafe schuldangemessen erscheinen läßt. Es handelt sich bei der Schützungsbefugnis nicht um eine freie, sondern um eine gebundene Ermessensentscheidung.

Schließlich darf nicht übersehen werden, daß jedenfalls im November 1989 von den in Frage kommenden Verkehrskreisen Vereinbarungen über die Rückabwicklung seitens der Grundverkehrsbehörde nicht genehmigter Kaufverträge, wie sie in der Urkunde vom 24.11.1989 enthalten sind, keineswegs als grundverkehrsgenehmigungspflichtig angesehen worden sind. Damit fehlt, selbst wenn der objektive Tatbestand gegeben wäre, was verneint wird, auf der inneren Tatseite die Schuld. Wäre das anders, hätte kein Grundbuchsführer aus einer derartigen Vereinbarung etwa ein Vorkaufsrecht zugunsten der Beschuldigten einverleibt."

Der Berufung kommt dem Grunde nach keine Berechtigung zu.

Vorerst ist festzustellen, daß zum Zeitpunkt der Fällung des Straferkenntnisses erster Instanz das Tiroler Grundverkehrsgesetz vom 7.7.1993, LGBI 82/1993, noch nicht dem Rechtsbestand angehört hat. Es ist somit auf den vorliegenden Fall noch das Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI 45/1988 und LGBI 74/1991 anzuwenden.

Die Berufungswerber wenden ein, daß bereits Verfolgungs- und Strafbarkeitsverjährung im Sinne des§31 VStG eingetreten sei. Dieser Rechtsauffassung vermag sich der unabhängige Verwaltungssenat nicht anzuschließen.

Verwaltungsübertretungen nach §19 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz sind Unterlassungs- und Dauerdelikte (VfSlg 8673). Dies bedeutet, daß die Verjährung so lange nicht beginnt, als die Verpflichtung zum Handeln besteht und die Handlung noch nachgeholt werden kann. Strafbar ist nicht der Abschluß des Vertrages an sich, sondern die Tatsache, daß er der Grundverkehrsbehörde nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Richtig ist, daß zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung bzw. nach Ablauf der sich daran anschließenden Frist von zwei Monaten das Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI 45/1988 anzuwenden war. Zu diesem Zeitpunkt hatte §19 folgenden Wortlaut:

"(1) Wer

- a) es entgegen der Vorschrift des §15 Abs1 unterläßt, um die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde anzusuchen,
 - b) zum Zwecke der Umgehung dieses Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht,
 - c) auf andere Weise Vorschriften dieses Gesetzes zu umgehen sucht, gemäß §7 festgesetzte Auflagen nicht erfüllt,
begeht, sofern das Verhalten nicht einen in die Zuständigkeit der Gericht fallenden Tatbestand bildet, eine Verwaltungsübertretung und ist von der Grundverkehrsbehörde I. Instanz mit Geldstrafe bis zu S 60.000,-- oder mit Arrest bis zu sechs Wochen zu bestrafen.
- (2) Im Wiederholungsfall oder bei Vorliegen sonstiger erschwerender Umstände können Geldstrafen neben Arreststrafen verhängt werden."

In der Fassung der Novelle LGBI 74/1991 lautet die betreffende Strafnorm:

"(1) Wer

- a) es entgegen der Bestimmung des §15 Abs1 unterläßt, um die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde anzusuchen oder
- b) nach §7 oder nach §10 Abs3 dritter Satz in Verbindung mit §7 festgesetzte Auflagen nicht erfüllt,
begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu S 200.000,-- zu bestrafen.

(2) Wer

- a) zum Zwecke der Umgehung dieses Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht oder
- b) auf andere Weise dieses Gesetzes zu umgehen versucht, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit einer Geldstrafe bis zu S 500.000,-- zu bestrafen.

(3) Der Versuch ist strafbar."

Ein Vergleich beider Bestimmungen zeigt, daß das den Berufungswerbern zur Last gelegte Verhalten in beiden Fassungen des Grundverkehrsgesetzes strafbar war. Gemäß §1 Abs2 VStG richtet sich die Strafe nach dem zur Zeit der Tat geltenden Recht, es sei denn, daß das zur Zeit der Fällung des Bescheides in erster Instanz geltende Recht für den Täter günstiger wäre. Diese Bestimmung kann sich sinnvollerweise nur auf Begehungsdelikte, Zustandsdelikte und

echte Unterlassungsdelikte beziehen. Nur in diesen Fällen kann ein Beschuldigter auf eine später eintretende Strafverschärfung nicht mehr reagieren. Bei einem unechten Unterlassungsdelikt hingegen hat der Normunterworfene jederzeit die Möglichkeit, den rechtmäßigen Zustand herzustellen. Ist er dazu trotz Verschärfung der Strafsanktion nicht bereit, so kann er sich nicht mit Recht auf die Bestimmung des §1 Abs2 VStG berufen.

Nach Auffassung der Berufungswerber vernachlässigte die Erstbehörde den Umstand, daß von ihnen nicht nur die dem Straferkenntnis zugrundegelegte Vereinbarung vom 24.11.1989, sondern auch eine Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde unterfertigt worden sei. Letztere sei der Grundverkehrsbehörde K zur Genehmigung vorgelegt worden. Diese Urkunde hat folgenden Inhalt:

"Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde

errichtet heute zwischen Herrn K E, geb. am , Angestellter, einerseits und Herrn H K, geb. am , sowie Frau M K, geb. am , Private, ebendort, andererseits wie folgt:

1.)

Mit Kaufvertrag vom 18.7.1984 hat Herr K E das dort näher bezeichnete Grundstück KG. K im Ausmaß von 190 m², vorkommend in EZ Grundbuch K um den Preis von S 500.000,-- (Schilling fünfhunderttausend) an die Firma A mit dem Sitz in K, verkauft und übergeben.

Mit rechtskräftigem Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 20.5.1986, LGv-, ist der Antrag auf Erteilung einer Bestätigung nach §2 Abs2 GVG 1983 gemäß §6 Abs1 AVG 1950 zurückgewiesen worden, weil weder die rechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung noch zur Versagung einer Genehmigung nach dem Grundverkehrsgesetz vorliegen.

Somit ist der Rechtserwerb vernichtet.

Die Käuferin hat allerdings neben der Entrichtung des Kaufpreises in Höhe von S 500.000,-- auf der Kaufliegenschaft mit bedeutendem Aufwand ein Wohnhaus errichtet, nämlich das Haus K. Im Rahmen der durch die Nichterteilung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum vorerwähnten Kaufvertrag notwendigen Rückabwicklung hat die Käuferin das Kaufobjekt, der Verkäufer aber den Kaufschilling und den durch die erfolgte Hauserrichtung gezogenen Nutzen zurückzuerstatteten und herauszugeben.

Der Gesamtbetrag an Kaufpreisrückerstattungsverbindlichkeit und Nutzungsherausgabeverbindlichkeit wird einvernehmlich mit dem Betrage von S 2.500.000,-- (Schilling zwei Millionen fünfhunderttausend) festgelegt.

Diese Rückabwicklungsforderung hat die Firma A an Herrn H K und Frau M K zu gleichen Teilen abgetreten, diese sind Inhaber dieser Forderung.

2.)

Der Verkäufer ist zur Zeit nicht in der Lage, den vorerwähnten rückzuerstattenden Betrag zu bezahlen und zwar voraussichtlich so lange nicht, bis ein anderer Käufer für das Objekt gefunden ist.

3.)

Herr H K und Frau M K als Gläubiger stunden hiemit Herrn K E als Schuldner die Rückforderung von S 2.500.000,-- (Schilling zwei Millionen fünfhunderttausend) bis auf weiters, behalten sich aber eine jederzeitige Kündigung und Fälligstellung vor. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Rückzahlungsforderung ab dem Datum der Zustellung des grundverkehrsrechtlichen Versagungsbescheides somit ab 5.8.1986 mit 4 % p.a. zu verzinsen und verpfändet Herrn H K und Frau M K die kaufgegenständliche Liegenschaft zur Sicherstellung der Rückzahlungsforderung samt Zinsen. Diese nehmen dieses Pfand hiemit ausdrücklich mit dem Bemerkern an, daß sie mit der Pfandrechtsbegründung den Verkäufer aus jeglicher persönlicher Haftung entlassen, der Verkäufer somit nur noch sachlich mit der Liegenschaft und im Innenverhältnis eingeschränkt auf das Grundstück KG. K haftet. Alle Vertragsteile sind sich also bewußt, daß der Verkäufer mit der Pfandrechtsbegründung aus jeglicher persönlicher Zahlungspflicht entlassen ist und nur die Pfandliegenschaft haftet. Die Gläubiger erlangen daher immer nur aus einem Verwertungserlös derselben Zahlung.

Sollte ein solcher Verwertungserlös zum Beispiel bei einem Verkauf der Liegenschaft den Betrag von S 2.500.000,-- nicht erreichen, fließt zwar der Mindererlös natürlich den Gläubigern zu, aber mit der Wirkung, daß auch jede darüber hinausgehende Rückzahlungsforderung damit erlischt.

3.)

Herr K E, Herr H K und Frau M K erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr fernereres Einvernehmen über Antrag auch nur eines von ihnen nachstehende Eintragungen im Grundbuch KG. K vorgenommen wird:

In EZ :

Einverleibung des Pfandrechtes für die Rückforderung des Herrn H K, geb. am , und der Frau M K, geb. am , von S 2.500.000,-- (Schilling zwei Millionen fünfhunderttausend) samt 4 % Zinsen seit 5.8.1986.

4.)

Die mit Errichtung, Vergebührung und Verbücherung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Gebühren tragen Herr H K und Frau M K. Urkund dessen des Herrn K E, geb. am , des Herrn H K, geb. am , und der Frau M K, geb. am , je beglaubigte Fertigung. - K, am 24.11.1989."

Mit Bescheid vom 2.4.1992, Zl. , hatte die Grundverkehrsbehörde K den Antrag auf Erteilung der Zustimmung zum oben angeführten Rechtserwerb abgewiesen.

Gleichzeitig mit der Unterfertigung der Stundungsvereinbarung und der Pfandbestellungsurkunde wurde zwischen den Vertragsteilen eine Vereinbarung mit folgendem Inhalt abgeschlossen:

"Vereinbarung

abgeschlossen heute zwischen Herrn K E, geb. am , Angestellter, K, einerseits und Herrn H K, geb. am , sowie Frau M K, geb. am , andererseits wie folgt:

1.)

Herr K E ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ Grundbuch KG K, Bezirksgericht K, bestehend aus den Grundstücken im Ausmaß von 268 m² und Baufläche, im Ausmaß von 190 m². Auf Grundstück ist das Haus errichtet.

Mit Kaufvertrag vom 18.7.1984 hat Herr K E, im folgenden kurz Verkäufer genannt, der Firma A im folgenden kurz Käuferin genannt, das Grundstück im Ausmaß von 190 m² um den Kaufpreis von S 500.000,-- (Schilling fünfhunderttausend) verkauft. In der Folge hat die Käuferin darauf das Wohnhaus K, errichtet. Dieser Kaufvertrag ist grundverkehrsbehördlich nicht genehmigt worden, also rückabzuwickeln und hat die Käuferin dem Verkäufer die Rückzahlung des Kaufpreises sowie der im Zuge der Baumaßnahmen getätigten Investitionen von zusammen S 2.500.000,-- (Schilling zwei Millionen fünfhunderttausend) gestundet.

Diese Forderung hat die Käuferin mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten an Herrn H K und Frau M K im folgenden kurz Gläubiger genannt, abgetreten.

Der Verkäufer hat diesen zur Sicherstellung dieser Rückforderung samt 4 % Zinsen die Kaufliegenschaft verpfändet, dies mit der Wirkung, daß er mit der Pfandrechtsbegründung aus jeglicher persönlicher Zahlungspflicht entlassen ist und nur die Pfandliegenschaft haftet. Die Gläubiger erlangen daher immer nur aus einem Verwertungserlös derselben Zahlung. Sollte ein solcher Verwertungserlös zum Beispiel bei einem Verkauf der Liegenschaft den Betrag von S 2.500.000,-- nicht erreichen, fließt zwar der Mindererlös natürlich den Gläubigern zu, aber mit der Wirkung, daß auch jede darüber hinausgehende Rückzahlungsforderung damit erlischt. Bis zur tatsächlichen Rückzahlung, die nur über Fälligstellung durch die Gläubiger erfolgen kann, verpflichtet der Verkäufer sich, sich jeder Verfügung über die

Kaufliegenschaft zu enthalten, die bis dahin, da das Kaufgeschäft ja nur Zug um Zug rückabgewickelt werden kann, den Gläubigern zur Benützung zur Verfügung steht. Solange die Kaufliegenschaft den Gläubigern also zur Verfügung steht, ruht die Zinsenzahlungsverpflichtung des Verkäufers aus der Rückzahlungsforderung der Gläubiger.

3.)

Gleichzeitig räumt der Verkäufer den Gläubigern das Recht (die Option) ein, mittels einseitiger Erklärung das Eigentum an der Kaufliegenschaft zu erwerben, wobei für diesen Erwerb dann wörtlich der Text durch die Grundverkehrsbehörde nicht genehmigten Kaufvertrages vom 18.7.1974 zu gelten hat. Die Gläubiger sind berechtigt, diese Option nicht nur einzeln jeder für sich selbst auszuüben, sondern dieses Recht auch an Dritte abzutreten, die dann an ihrer Stelle dieses Recht ausüben können. Im Falle der Rechtsausübung durch die Gläubiger oder einen Zessionär hat der Verkäufer natürlich die Rückforderung nicht mehr zu leisten, sondern ist eine Verrechnung vorzunehmen und sind alle gegenseitigen Ansprüche aus diesen Rechtsgeschäften damit ausgeglichen.

4.)

Diese Rechtseinräumung gilt solange, solange die Gläubiger ihre Rückzahlungsforderung gegen den Verkäufer nicht fällig stellen.

5.)

Für die Dauer dieser Vereinbarung und darüber hinaus für ein Jahr räumt der Verkäufer den Gläubigern das Vorkaufsrecht an der Kaufliegenschaft ein und verpflichtet sich, diese Liegenschaft ohne Zustimmung der Gläubiger weder zu belasten noch zu veräußern, wobei den Vertragsteilen allerdings klar ist, daß dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht verbüchert werden kann.

6.)

Verkäufer und Gläubiger erteilen sohin ihre ausdrücklich Einwilligung, daß auf Grundlage dieser Vereinbarung nachstehende Eintragung im Grundbuch 82005 KG K vorgenommen wird.

In EZ :

Einverleibung des Vorkaufsrechtes für

H K, geb. am ;

M K, geb. am .

7.)

Für die Rückzahlungsforderung der Gläubiger von S 2.500.000,-- (Schilling zwei Millionen fünfhunderttausend) wird ausdrücklich Wertbeständigkeit vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbare Index der Verbraucherpreise 1986 oder ein an seine Stelle trentender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Jänner 1986 errechnete Indexzahl.

8.)

Die mit Errichtung, Vergebührungen und Verbücherung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren tragen die Gläubiger. Urkund dessen des Herrn K E, geb. am , des Herrn H K, geb. am , und der Frau M K, geb. am , je beglaubigte Fertigung.

K, am 24. November 1989."

Ein Vergleich beider Verträge zeigt, daß die in der vorstehenden Vereinbarung getroffenen Abmachungen über die in der Stundungs- und Pfandbestellungsurkunde getroffene Regelung hinausgehen. Gerade jene Absprachen aber, die über die Stundungs- und Pfandbestellungsurkunde hinausgehen, verschaffen den Berufungswerbern eine eigentümerähnliche Rechtsstellung am Grundstück . Die Ehegatten K sind auch an einer Rückabwicklung des Geschäfts nicht interessiert. Eine Rückzahlung kann daher vereinbarungsgemäß nur dann erfolgen, wenn sie die aushaftenden Forderungen fällig stellen. Der Verkäufer ist zwar aus jeglicher persönlicher Zahlungspflicht entlassen, er muß aber den Berufungswerbern die Kaufliegenschaft zur Benützung zur Verfügung stellen und hat sich jeder Verfügung über die Kaufliegenschaft zu enthalten.

Bereits dieser Teil der Vereinbarung ist tatbestandsmäßig im Sinne des §3 Abs1 litb Grundverkehrsgesetz 1983 idF LGBI 74/1991 bzw. §3 Abs1 litg idF LGBI 45/1988. Die Einräumung eines Vorkaufsrechtes und eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes runden das Bild nur noch ab. Diese Rechte dienen lediglich dazu, den rechtswidrigen Zustand gutgläubigen Dritten gegenüber abzusichern. Wer das Grundverkehrsgesetz auf diese Art und Weise umgehen will, braucht sich nicht über mangelnde Rechtsstaatlichkeit zu beklagen.

Die Berufungswerber wenden ein, daß im Jahre 1989 durchaus als legal empfunden worden ist, was heute kriminalisiert wird. Diesem Vorbringen vermag die erkennende Behörde nur wenig abzugewinnen. Der verfahrensgegenständliche Rechtserwerb bedurfte immer schon der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Welche Rechtsauffassung die von den Berufungswerbern bezeichneten rechtskundigen Personen vertreten haben bzw. noch immer vertreten, ist für die Entscheidungsfindung ohne Belang. Ihre Einvernahme als Zeugen war daher entbehrlich. Da die zwischen den Vertragsteilen in der Vereinbarung vom 24.11.1989 getroffenen Abmachungen über eine Stundungsabrede und über eine Pfandbestellung hinausgehen, mußte für die Berufungswerber klar sein, daß auch die bereits mehrfach zitierte und im Spruch näher bezeichnete Vereinbarung der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Es mag sein, daß die Berufungswerber den Eintritt des tatbildmäßigen Erfolges nicht als gewiß vorausgesehen haben, sie mußten ihn aber immerhin für möglich halten und haben sich damit abgefunden. Demgemäß ist ihnen bedingter Vorsatz anzulasten. Dieser Umstand war bei der Strafbemessung als erschwerend zu werten. Mildernd hingegen war nur die Unbescholtenseitigkeit der Berufungswerberin zu berücksichtigen. Die Berufungswerberin bezieht kein eigenes Einkommen. Sie hat jedoch ihrem Gatten gegenüber Anspruch auf einen angemessenen Unterhalt. Dieser bezieht ein angebliches Einkommen von S 30.000,--. Er hat Sorgepflichten für eine nicht näher bekannte Anzahl von Kindern. Zu berücksichtigen ist allerdings, daß die Ehegatten K gegenüber Herrn K E einen anteiligen Anspruch auf Rückerstattung des Kaufpreises sowie der im Zuge der Baumaßnahmen getätigten Investitionen haben. Auf die Begleichung dieser Forderung kann sie jederzeit dringen. Bei den gegebenen Strafzumessungskriterien ist die Verhängung einer Geldstrafe in der Höhe von S 80.000,-- als doch überhöht zu bezeichnen. Sie war daher auf ein angemessenes Maß herabzusetzen.

Schlagworte

Grundverkehr, Eigentum, Eigentümer, Überlassung ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at