jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2022/5/19 LVwG-1-277/2022-R19

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.05.2022

Entscheidungsdatum

19.05.2022

Norm

GVG Vlbg 2004 §32 Abs1 litd
VStG §44a Z1

Text

Im Namen der Republik!

Erkenntnis

Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat durch sein Mitglied Mag. Manuel Fleisch über die Beschwerde der N B, D-M, vertreten durch die Dr. Ernst Dejaco Rechtsanwälte GmbH, Feldkirch, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft B vom 18.03.2022 betreffend zwei Übertretungen nach dem Grundverkehrsgesetz (GVG), zu Recht erkannt:

Gemäß § 50 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde Folge gegeben, das angefochtene Straferkenntnis aufgehoben und das Verwaltungsstrafverfahren eingestellt.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

Begründung

1. Im angefochtenen Straferkenntnis wurde der Beschuldigten unter Spruchpunkt 1. vorgeworfen, sie habe zu verantworten, dass sie als Eigentümerin die GST-NRn RRR, SSS, TTT, UUU, VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ, KG S, inklusive Wohnhaus S entgegen den Vorschriften des § 10 Abs 1 GVG verwendet habe, indem sie das Wohnhaus S nicht ausschließlich für die ständige Wohnsitznahme im Sinne der Begriffsbestimmung des § 2 Abs 6 des GVG verwendet habe, da sie ihren Hauptwohnsitz nicht dorthin verlegt habe und das Wohnhaus lediglich zu Ferienwohnzwecken verwendet werde. Sie habe hierdurch der Auflage Nr 3 des Bescheides vom 27.04.2015 zuwidergehandelt. Eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zur Ferienwohnungsnutzung liege nicht vor. Als Tatzeit wurde Folgendes angegeben: 26.02.2015 bis jedenfalls 26.08.2019.

Weiters wurde der Beschuldigten unter Spruchpunkt 2. vorgeworfen, sie habe mit Eingabe vom 26.02.2015 den Erwerb der GST-NRn RRR, SSS, TTT, UUU, VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ, KG S, inklusive Wohnhaus S gegenüber der Grundverkehrsbehörde präzisiert und dabei angegeben, dass sie ihren Lebensmittelpunkt nach S verlegen wolle und mindestens 6 Monate pro Jahr und dann später ständig dort verweilen würde sowie, dass der Hauptwohnsitzverlegung

nichts im Wege stehen würde. Zuvor hätte sie gegenüber der Grundverkehrs-Landeskommission erklärt, dass sie ihren Wohnsitz nach B verlegen und möglichst viel Zeit dort verbringen würde. Im Vertrauen auf ihre Angaben habe die Grundverkehrs-Landeskommission den Grunderwerb der GST-NRn RRR, SSS, TTT, UUU, VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ KG S inklusive Wohnhaus S unter der Auflage Nr 3 des Bescheides vom 27.04.2015 genehmigt. Sie habe jedenfalls bis zum 26.08.2019 ihren Hauptwohnsitz nicht nach S verlegt und würde diese Liegenschaft lediglich zu Ferienwohnungszwecke nutzen. Sie habe daher zum Zwecke der Umgehung des Gesetzes unwahre bzw unvollständige Angaben gegenüber der Grundverkehrs-Landeskommission gemacht, um diese dazu zu verleiten, den von ihr begehrten Erwerb der GST-Nr RRR, SSS, TTT, UUU, VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ, KG S, inklusive Wohnhaus S zu bewilligen. Als Tatzeit wurde Folgendes angegeben: 26.02.2015 bis jedenfalls 26.08.2019. Als Tatort wurde Folgendes angegeben: S, Wohnhaus S

Die Bezirkshauptmannschaft erblickte hierin eine Übertretung des § 32 Abs 1 lit a iVm§ 10 Abs 1 GVG (Spruchpunkt 1.) und des § 32 Abs 1 lit d iVm 15 Abs 1 GVG (Spruchpunkt 2.). Es wurde jeweils eine Geldstrafe von 1.500 Euro verhängt und für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit jeweils eine Ersatzfreiheitsstrafe von 14 Stunden festgesetzt.

2. Gegen dieses Straferkenntnis hat die Beschuldigte rechtzeitig Beschwerde erhoben. In dieser bringt sie im Wesentlichen vor, dass das Straferkenntnis seinem gesamten Inhalte nach aus den Gründen der Rechtswidrigkeit infolge von Verfahrensmängeln sowie der inhaltlichen Rechtswidrigkeit angefochten werde.

Zur Rechtswidrigkeit infolge von Verfahrensmängeln:

Sie hätten am 10.01.2021 eine umfangreiche Äußerung erstattet und zum Beweis des darin enthaltenen Vorbringens mit Schriftsatz vom 16.01.2020 die Einvernahme des ehemaligen Bürgermeisters der Gemeinde S, Herrn F T, als Zeuge beantragt habe. Die Behörde sei diesem Ersuchen nicht nachgekommen und habe stattdessen eine weitere Stellungnahme der Anzeigelegerin, nämlich der Grundverkehrs-Landeskommission eingeholt, die am 30.04.2020 bei der erstinstanzlichen Behörde eingelangt sei. Von dieser Stellungnahme der Anzeigelegerin seien die Beschwerdeführer mit einer zeitlichen Verzögerung von sage und schreibe 18 Monaten mit Mitteilung vom 19.01.2022 informiert worden. In einer weiteren Eingabe vom 25.02.2022 hätten die Antragsteller darauf hingewiesen, dass die besagte Äußerung der Grundverkehrsbehörde zum Zeitpunkt ihrer Zustellung an die Beschwerdeführer bereits beinahe zwei Jahre alt gewesen sei und sie daher zwingend auf die aktuellen Verhältnisse keinerlei Bezug nehmen könne. Es sei beantragt worden, eine neue Stellungnahme bei der Anzeigelegerin einzufordern, wobei in diesem Zusammenhang die für die Beurteilung der Verschuldensfrage überaus wesentliche Tatsache, ob der Erwerb der Liegenschaft zu Zwecken der Vermietung an einen Mieter, der auf der Liegenschaft seinen Hauptwohnsitz nehme, zulässig sei und vor allem von Beginn an zulässig gewesen wäre. Die Behörde habe diesen Antrag in den angefochtenen Bescheid abgelehnt, da nach Ansicht der Behörde daraus „keine für das Verfahren relevanten Informationen oder Feststellungen zu erwarten wären“. Ebenso abgelehnt habe die belangte Behörde – ohne darauf in den Bescheiden in irgendeiner Weise einzugehen – die von den Beschwerdeführern beantragte Einvernahme des ehemaligen Bürgermeisters der Gemeinde S. Die Einvernahme des Bürgermeisters der Gemeinde S, F T, wäre für das gegenständliche Verfahren aus nachstehenden Gründen von entscheidender Bedeutung gewesen:

F T kenne die gesamte Vorgeschichte des gegenständlichen Grunderwerbs und sei mit den beiden Beschwerdeführern bereits vor und dann auch nach dem Grunderwerb in ständigem Kontakt gestanden. F T hätte als unabhängiger Zeuge bestätigen können, dass

- die Absichten der Beschwerdeführer von Beginn an redlich gewesen seien;

- es der tatsächlichen Absicht der Beschwerdeführer beim Grunderwerb entsprochen habe, innert angemessener Frist den Lebensmittelpunkt nach S zu verlegen;

- unter anderem der nach dem Kauf ersichtlich gewordene desolate Zustand der Liegenschaft und die dadurch bedingten immer mehr ausufernden Restaurierungsmaßnahmen über einen langen Zeitraum die Verlegung dieses Lebensmittelpunktes verhindert hätten, was insbesondere auch für den Tatzeitraum von Bedeutung sei;

- es der Absicht der Beschwerdeführer entsprochen habe, das Gebäude nicht nur schlicht zu sanieren und in einem brauchbaren Zustand zu versetzen, sondern sorgsam zu restaurieren, dies naturnah und entsprechend den historischen und architektonischen Gegebenheiten vor Ort, was zu weiteren Verzögerungen in der Bezugsfertigstellung geführt habe;

- die Beschwerdeführer nach Erkennen der Tatsache, dass eine kurzfristige Verlegung des Lebensmittelpunktes nach S aufgrund von familiären bzw betrieblichen Veränderungen doch nicht möglich sei, sich entschlossen hätten, die Liegenschaft an eine Person, die dort den Hauptwohnsitz nehme, zu vermieten.

Alle diese Umstände wären für die Beurteilung des Verschuldens der Beschwerdeführer von entscheidender Bedeutung gewesen. In dem die erstinstanzliche Behörde diese Beweisaufnahme unterlassen habe, sei das erstinstanzliche Verfahren mit Mangelhaftigkeit behaftet. Ähnliches gelte auch für die Nichteinholung einer aktualisierten Fassung der Stellungnahme der Grundverkehrsbehörde. Anzumerken sei in diesem Zusammenhang, dass es mit einem rechtsstaatlichen Verfahren nicht einmal ansatzweise in Einklang zu bringen sei, dass einer beschuldigten Partei die – durchaus innerhalb angemessener Frist erstattete – Stellungnahme eines Anzeigelegers mit einer Verspätung von 18 Monaten zugestellt werde. Umso weniger sei es mit den Grundsätzen eines rechtsstaatlichen Verfahrens in Einklang zu bringen, dass dem Begehren der beschuldigten Parteien eine aktualisierte Fassung dieser Stellungnahme, die auf die konkreten Verhältnisse eingehe, welche sich in der Zwischenzeit durch die hauptwohnsitzmäßige Vermietung der Liegenschaft maßgeblich verändert hätten, nicht entsprochen werde.

Die Nichteinholung dieser Stellungnahme sei für die richtige rechtliche Beurteilung des gegenständlichen Sachverhaltes aus nachstehenden Gründen von entscheidender Bedeutung:

Die beiden Beschwerdeführer hätten in ihren Angaben mehrfach darauf hingewiesen, dass sie nach Durchführung der aufwändigen Restaurierung der gegenständlichen Liegenschaft sowie nach Kenntnisnahme von der Tatsache, dass sich ihre Lebensumstände dahin verändert hätten, dass eine kurzfristige Verlegung des Lebensmittelpunktes nach S für einen Übergangszeitraum nicht in Betracht komme, sich zur hauptwohnsitzmäßigen Vermietung der Liegenschaft entschlossen hätten. Für die Frage der Beurteilung des Verschuldens der Beschwerdeführer wäre es daher entscheidend gewesen, von der Meldungslegerin die beantragte Mitteilung darüber zu erhalten, ob ein Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Vermietung an eine Person, die dort den Hauptwohnsitz nehme, von Beginn an zulässig gewesen wäre. Auch diesem Beweisantrag habe sich die erstinstanzliche Behörde in unzulässigerweise verweigert und sich stattdessen auf die Befugnis der Behörde zur „freien Beweiswürdigung" berufen, was in Anbetracht der Unterlassung der Einholung der beantragten Beweise geradezu unverständlich sei und ebenfalls rechtstaatliche Grundsätze wesentlich verletze.

Das erstinstanzliche Verfahren sei auch deshalb mangelhaft geblieben, weil es an jedweden Feststellungen der erstinstanzlichen Behörde zum Tatzeitraum fehle. Die Beschwerdeführer hätten in ihren Eingaben mehrfach darauf hingewiesen, dass sich die Liegenschaft in einem weitaus desolateren Zustand befunden habe, als dies beim Kauf von ihnen angenommen worden sei. Da sich die Beschwerdeführer zudem das Ziel einer sorgsamen Restaurierung statt einer raschen Sanierung des Objekts gesetzt hätten, was zusätzliche Zeiträume in Anspruch nehme, könnten den Beschwerdeführern schon aus diesem Grund kein Vorwurf daraus gemacht werden, dass sie jedenfalls kurzfristig nach Erwerb der Liegenschaft nicht in der Lage gewesen seien, ihren Lebensmittelpunkt nach S zu verlegen. Aus den vorgelegten Unterlagen (insbesondere Lichtbilder Beilage 1 und Rechnungen Beilage 2, 3, 4, 5, 6 und 7) sei ersichtlich, dass etwa die Installationsarbeiten (Beilage 7) die für eine Bewohnbarmachung der Liegenschaft zweifellos erforderlich seien, erst im November 2018 durchgeführt worden seien. Es liege auf der Hand, dass die Nichtverlegung des Hauptwohnsitzes an einen Ort, der erst bewohnbar gemacht werden müsse, zweifellos kein strafbares Verhalten darstellen könne. Der von der erstinstanzlichen Behörde ohne jedwede Begründung angenommene Tatzeitraum 26.02.2015 bis (jedenfalls) 26.08.2019 sei daher willkürlich und im angefochtenen Bescheid auch nicht begründet. Die diesbezüglichen Feststellungen seien für das gegenständliche Verfahren insofern von Bedeutung, als die Dauer der Zuwiderhandlung gegen Bestimmung eines Grundverkehrsgesetzes auf jeden Fall strafbestimmend sei und zudem daraus Rückschlüsse über die Intentionen der Beschwerdeführer, die sie bei Erwerb der Liegenschaft tatsächlich gehabt hätten, getroffen werden könnten. Insgesamt sei daher das erstinstanzliche Verfahren in mehreren Punkten mangelhaft geblieben und habe schon aus diesem Grund eine Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung zu erfolgen.

Das erstinstanzliche Verfahren sei auch insoweit mangelhaft geblieben, als die erstinstanzliche Behörde keinerlei Beweise dazu aufgenommen habe, ob und in welchem Umfang de facto tatsächlich eine Feriennutzung der gegenständlichen Liegenschaft durch die Beschwerdeführer überhaupt stattgefunden habe. Factum sei – und dies sei anhand der vorgelegten Unterlagen belegt – dass die Beschwerdeführer im Zeitraum ab dem Erwerb der Liegenschaft bis Ende des Jahres 2018 Umbau- und Restaurierungsarbeiten auf der Liegenschaft durchgeführt hätten. Es sei ebenso

erwiesen, dass die Liegenschaft bis zum Ende des Jahres 2018 aufgrund der mangelhaften Substanz und aufgrund der durchgeführten Umbauten nicht als Hauptwohnsitz benutzbar gewesen sei. Die Behörde möge zwar zutreffend feststellen, dass die Beschwerdeführer im genannten Zeitraum ihren Hauptwohnsitz nicht nach S verlegt hätten, ein bloßes Aufhalten auf der Liegenschaft zum Zweck der Beaufsichtigung und Organisation von Bauarbeiten sei aber keine Feriennutzung. Der erstinstanzliche Bescheid enthalte demzufolge keinerlei Feststellungen darüber, ob und in welchem Zeitraum tatsächlich eine Feriennutzung der Liegenschaft durch die Beschwerdeführer stattgefunden habe. Es mangle dem erstinstanzlichen Verfahren auch an jedweden Beweisen, anhand derer solche Feststellungen getroffen werden könnten. Auch aus diesem Grund ist der erstinstanzliche Bescheid infolge verfahrensrechtlicher Rechtswidrigkeiten aufzuheben.

Zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit der angefochtenen Bescheide:

Spruchpunkt 1 der beiden angefochtenen Straferkenntnisse sei bereits in sich widersprüchlich: Nachgewiesen sei nämlich lediglich, dass die Beschwerdeführer im Zeitraum bis zur Vermietung der Liegenschaft in S ihren Hauptwohnsitz nicht nach S verlegt hätten. Offenkundig allein aus dieser Tatsache leite die erstinstanzliche Behörde ab, dass damit zwangsläufig eine Nutzung zu Ferienzwecken stattgefunden haben müsse. Dies sei jedoch ein grober Rechtsirrtum: Die Erwerber einer Liegenschaft seien selbstverständlich nicht verpflichtet, ihren Hauptwohnsitz auf eine Liegenschaft zu verlegen, solange die für eine hauptwohnsitzmäßige Nutzung der Liegenschaft erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nicht vollständig abgeschlossen seien. Aus der bloßen Tatsache der Nichtverlegung des Hauptwohnsitzes könne daher keinesfalls der – quasi automatisierte – Schluss gezogen werden, es habe eine Nutzung zu Ferienzwecken stattgefunden. De facto entbehre das gesamte erstinstanzliche Verfahren eines Beweises dafür, dass eine Nutzung der gegenständlichen Liegenschaft zu Ferienzwecken im Zeitraum von ihrem Erwerb bis zu ihrer Vermietung durch die Beschwerdeführer stattgefunden habe. Für den Schuldspruch im Sinne von Punkt 1 der beiden angefochtenen Straferkenntnisse fehle es daher schon am notwendigen sachverhaltsmäßigen Substrat und auch an den erforderlichen Beweisen. Auch die Übertretung nach § 32 Abs 1 lit a GVG setze ein Verschulden voraus. Von einem schuldhaften Verhalten könne aber nicht gesprochen werden, wenn die Verlegung des Hauptwohnsitzes auf die Liegenschaft deshalb nicht möglich sei, weil diese erst durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in einen durchgehend bewohnbaren Zustand versetzt werden müsse. Es könne ebenfalls nicht als Verschulden gewertet werden, wenn sich der Eigentümer dazu entschließe, anstelle einer raschen Sanierung eine umfassende und sorgfältige Restaurierung der Liegenschaft vorzunehmen, selbst wenn daraus weitere Verzögerungen hinsichtlich der Verlegung des Hauptwohnsitzes resultieren würden. Es mangle daher auch an der in diesem Zusammenhang erforderlichen Verschuldenskomponente.

In Bezug auf Spruchpunkt 2 der beiden angefochtenen Straferkenntnisse sei festzuhalten, dass es auch diesbezüglich am erforderlichen Verschulden der beiden Beschwerdeführer mangle. Die Beschwerdeführer hätten im Verfahren mehrfach darauf hingewiesen und auch unter Beweis gestellt, dass sich die Sanierungsarbeiten, die notwendig gewesen seien, um die Liegenschaft in einen durchgängig bewohnbaren Zustand zu versetzen, als weitaus zeitaufwändiger und umfangreicher herausgestellt hätten, als dies ursprünglich angenommen worden sei. Jedermann, der jemals mit der Sanierung eines alten Bauernhauses befasst gewesen sei, könne dies ohne weiteres nachvollziehen. Nachgewiesen sei weiters, dass sich die Beschwerdeführer nach Erwerb der Liegenschaft und nach Kenntnisnahme vom tatsächlichen Zustand des darauf errichteten Bauernhauses letztlich entschlossen hätten, das Haus aufwändig und sorgfältig zu restaurieren und nicht bloß zu sanieren, was entsprechende zusätzliche Zeiträume in Anspruch genommen habe. Aus dieser Tatsache darauf zu schließen, die beiden Beschwerdeführer hätten bereits bei Erwerb der Liegenschaft die Absicht gehabt, die Behörde zu täuschen und hinsichtlich ihrer Absicht zur Verlegung des Hauptwohnsitzes nach B zu hintergehen, sei eine bloße, nicht belegte Annahme, der erstinstanzlichen Behörde, die durch keinerlei Beweise gestützt werde. Es sei eine Konterkarierung rechtstaatlicher Grundsätze, sich diesbezüglich lediglich auf die Befugnis zur „freien Beweiswürdigung“ zu berufen, wie dies den angefochtenen Bescheiden zu entnehmen sei, zumal Beweise, auf die diese Annahme gestützt werden könnten, im erstinstanzlichen Verfahren gar nicht erhoben worden seien. Es könne ebenso wenig den Beschwerdeführern zu Last gelegt werden, dass sich nach Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft ihre Lebensumstände dahingehend geändert hätten, dass eine kurzfristige Verlegung des Hauptwohnsitzes nach S entgegen ihrer ursprünglichen Absicht doch nicht möglich gewesen sei.

Wesentlicher Beweggrund zum Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft durch die beiden Beschwerdeführer sei ja gewesen, dass sie vor allem die zu ihrem Betrieb gehörende Eselherde in S auf der gegenständlichen Liegenschaft

beherbergen hätten wollen. Dies habe sich leider nachträglich als unmöglich herausgestellt. Nachdem die Sanierung der Liegenschaft im Wesentlichen abgeschlossen gewesen sei und sich herausgestellt habe, dass eine kurzfristige Verlegung des Lebensmittelpunktes der beiden Beschwerdeführer nach S entgegen der ursprünglichen Annahme wohl doch nicht möglich sein werde, hätten die Beschwerdeführer die Sache aber nicht auf sich beruhen lassen, sondern bereits am 15.03.2019 bei der Grundverkehrsbehörde den Antrag gestellt, ihnen eine Übergangsfrist von 5 Jahren bis zum Zeitpunkt des Eintritts von Herrn M B in den Ruhestand im Jahr 2024 einzuräumen, zu welchem Zeitpunkt auf jeden Fall die Verlegung des Hauptwohnsitzes nach S möglich sei. Nachdem sich abgezeichnet habe, dass die Grundverkehrsbehörde diesem Ansinnen auf Einräumung einer Übergangsfrist keine Zustimmung erteilen werde, hätten die beiden Beschwerdeführer sich entschlossen, die Liegenschaft an eine Person zu vermieten, die diese als Hauptwohnsitz nutze. All dem sei das klare Bemühen der beiden Beschwerdeführer zu entnehmen, sich – ungeachtet allfälliger neuer, nach dem Erwerb hervorgetretener Umstände sowie neuer, veränderter Lebensumstände – möglichst rechtskonform zu verhalten.

Die erstinstanzliche Behörde sei diesbezüglich – zu Unrecht – gegenteiliger Ansicht: Sie verweise darauf, dass für eine Übertretung nach § 32 Abs 1 lit d GVG Fahrlässigkeit genüge. Diese Argumentationslinie sei in Anbetracht der Textierung der besagten Gesetzesstelle nicht aufrecht zu erhalten. Strafbar mache sich ja gemäß § 32 Abs 1 GVG, wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung des Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben mache. Dies setze ganz zweifellos vorsätzliches Verhalten voraus: Wer mit dem Ziel, eine ihm nicht zustehende grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erlangen, Unwahrheiten behauptet, handle vorsätzlich. Eine fahrlässige Verhaltensweise sei in diesem Zusammenhang schlichtweg denkunmöglich. Nachdem den beiden Beschwerdeführern kein Vorwurf daraus gemacht werden könne, dass sich ihre Kenntnisse über den wahren Zustand der Liegenschaft nach deren Erwerb als unvollständig herausgestellt hätten und ihnen ebenso wenig ein Vorwurf gemacht werden könne, dass sich ihre Lebensumstände nach dem Liegenschaftserwerb geändert hätten, sei ein Verschulden der Beschwerdeführer nicht erkennbar und das in § 32 Abs 1 lit d GVG zweifellos fixierte vorsätzliche Verhalten (verwiesen werde darauf, dass die Textierung eher in Richtung Absicht, denn in Richtung bloßer Vorsatz deute) nicht erkennbar. In Ermangelung des vom Gesetz geforderten Verschuldens sei daher eine Bestrafung unzulässig und seien damit die angefochtenen Bescheide inhaltlich rechtswidrig.

Zudem stelle die gleichzeitige Bestrafung der beiden Beschwerdeführer wegen eines Verstoßes nach § 32 Abs 1 lit a und lit d GVG eine unzulässige Kumulierung und damit ein Verstoß gegen das verfassungsrechtlich verankerte Doppelbestrafungsverbot dar: Die Bestimmung des § 32 Abs 1 lit d GVG über die Strafbarkeit von unwahren Angaben gegenüber der Grundverkehrsbehörde habe den einzigen ersichtlichen Zweck, das verpönte Verhalten nach § 32 Abs 1 lit a GVG, nämlich die unzulässige Nutzung einer Liegenschaft zu Ferienzwecken zu verhindern.§ 32 Abs 1 lit d GVG habe demzufolge keinen Selbstzweck, eine (selbstständige) Bestrafung nach § 32 Abs 1 lit d GVG komme nur dann in Betracht, wenn unwahre Angaben gegenüber der Grundverkehrsbehörde im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Liegenschaft gemacht würden und es dann anschließend nicht zu einem unzulässigen Nutzerverhalten im Sinne des § 32 Abs 1 lit a GVG komme. § 32 Abs 1 lit d GVG sei demzufolge lediglich ein Auffangtatbestand in jenen Fällen, in denen eine Anwendung des § 32 Abs 1 lit a GVG nicht in Betracht komme. Auch die Doppelbestrafung der beiden Antragsteller nach beiden Gesetzesbestimmungen führe demzufolge zur inhaltlichen Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides.

3. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Beschuldigte und M B beantragten mit Eingabe vom 18.12.2014 bei der Grundverkehrs-Landeskommission die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb der GST-NRN RRR, SSS, TTT, UUU, VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ, KG S, mit einem Ausmaß von 36.767 m² von Herrn E B. Auf dem GST-NR RRR befindet sich ein Wohngebäude. Dieses Wohngebäude darf aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht als Ferienwohnung genutzt werden. Im Antrag ist ua festgehalten, dass sie ihren ersten Wohnsitz nach B verlegen und möglichst viel Zeit dort verbringen würden.

Mit Schreiben vom 26.02.2015 teilte die Beschuldigte der Grundverkehrs-Landeskommission ua mit, dass sie so oft wie möglich in S sein werde (mindestens 6 Monate im Jahr), später dann ständig. Ihr Mann würde im Laufe der nächsten Jahre den Betrieb abgeben.

Mit Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission vom 27.04.2015 wurde die beantragte grundverkehrsbehördliche Genehmigung unter Auflagen bewilligt. Die Auflage Nr 3 dieses Bescheides lautet wie folgt: „Das auf der

Kaufliegenschaft befindliche Wohnhaus (S) darf ausschließlich nur für die ständige Wohnsitznahme (Hauptwohnsitz) im Sinne der Begriffsbestimmungen des § 2 Abs 6 des GVG und nicht als Neben-, Zweit- oder Ferienwohnsitz verwendet werden."

Die Gemeinde S teilte der Grundverkehrs-Landeskommission mit Schreiben vom 26.08.2018 mit, dass die Beschuldigte und M B nach wie vor keinen Hauptwohnsitz in S hätten. Das Haus werde nur für Ferienzwecke genutzt.

4. Dieser Sachverhalt ergibt sich aufgrund der Aktenlage. Dieser Sachverhalt ist unstrittig.

5. Zu Spruchpunkt 1.:

5.1. Gemäß § 10 Abs 1 GVG, LGBl Nr 42/2004, idF LGBl Nr 5/2019, hat der Rechtserwerber das Grundstück entsprechend den gemäß Abs 2 angeführten Auflagen zu verwenden. Grundstücke, die zu anderen als Ferienzwecken erworben wurden, dürfen nur mit Genehmigung für Ferienzwecke benützt werden. Der § 6 Abs 3 gilt sinngemäß. Der Antrag auf Genehmigung ist vor der Änderung der Verwendung einzubringen.

Nach § 32 Abs 1 lit a GVG, LGBl Nr 42/2004, idF LGBl Nr 5/2019, ist mit einer Geldstrafe bis zu 35.000 Euro von der Bezirkshauptmannschaft zu bestrafen, wer das Grundstück entgegen den Vorschriften des § 10 Abs 1 und 3 verwendet oder nicht binnen der Frist des § 6a Abs 3 oder § 10a Abs 3 bebaut.

Gemäß § 32 Abs 1 vorletzter Satz GVG beginnt in den Fällen der lit a und b und d bis f die Verjährung erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes.

Gemäß § 32 Abs 4 GVG ist der Abs 1 lit a nicht anzuwenden, wenn das Verhalten nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen strafbar ist.

5.2. Der Beschuldigten wird unter Spruchpunkt 1. des angefochtenen Straferkenntnisses letztlich vorgeworfen, dass sie das Wohnhaus während des Tatzeitraumes (entgegen der Auflage Nr 3 des Bescheides der Grundverkehrs-Landeskommission 27.04.2015, Zl GVLK-30-105/001-2015) zu Ferienzwecken genutzt hat und somit eine Übertretung gemäß § 32 Abs 1 lit a iVm 10 Abs 1 GVG begangen hat.

Gemäß § 32 Abs 4 lit a GVG ist der Abs 1 lit a allerdings nicht anzuwenden, wenn das Verhalten nach raumplanungsrechtlichen Bestimmungen strafbar ist.

Gemäß § 57 Abs 1 lit e des Raumplanungsgesetzes (RPG) begeht eine Verwaltungsübertretung, wer entgegen den Bestimmungen des § 16 oder § 59 Abs 22 Wohnungen oder Wohnräume als Ferienwohnung nutzt oder zur Nutzung als Ferienwohnung überlässt oder gegen Auflagen verstößt, die in einer Bewilligung gemäß § 16 Abs 4 oder einer Bewilligung gemäß § 59 Abs 22 vorgeschrieben wurden.

Da das verfahrensgegenständliche Wohnobjekt nach den raumplanungsrechtlichen Bestimmungen nicht als Ferienwohnung genutzt werden hätte dürfen, wäre das (vorgeworfene) Verhalten nach dem Raumplanungsgesetz strafbar gewesen (§ 57 Abs 1 lit e RPG).

Daraus folgt, dass im gegenständlichen Fall der § 32 Abs 1 lit a GVG nicht angewendet werden hätte dürfen.

Dem Landesverwaltungsgericht ist es im gegenständlichen Fall verwehrt, eine Sanierung des Tatvorwurfes vorzunehmen. Die als erwiesen angenommene Tat iSd § 44a Z 1 VStG müsste so abgeändert worden, dass wesentliche Tatbestandsmerkmale ausgetauscht werden müssten. Ein derartiger Austausch des Tatvorwurfes würde aber eine nicht zulässige Konkretisierung des inkriminierten Tatbestandes darstellen (vgl VwGH 20.11.1997, 97/06/0170).

Zusammenfassend ergibt sich, dass die der Beschuldigten vorgeworfene Tat keine Verwaltungsübertretung bildet. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

6. Zu Spruchpunkt 2.:

6.1. Gemäß § 15 Abs 1 GVG, LGBl Nr 42/2004, idF LGBl Nr 5/2019, ist die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Rechtserwerbes nach den §§ 4 Abs 1 und 7 Abs 1 schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat die Angaben und Unterlagen zu umfassen, die zur Beurteilung erforderlich sind, insbesondere Angaben zur eindeutigen Identifikation des Antragstellers, über den Zweck des Rechtserwerbes sowie eine Ausfertigung der Urkunden, aus welchen sich der Rechtsgrund des Rechtserwerbes ergibt. Im Falle eines Rechtserwerbes an einem landwirtschaftlichen Grundstück im Sinne des § 5 Abs 5 lit c bis g ist im Antrag auch nachzuweisen, dass die jeweiligen Voraussetzungen für den Entfall der Bekanntmachung vorliegen.

Nach § 32 Abs 1 lit d GVG, LGBl Nr 42/2004, idF LGBl Nr 5/2019, ist mit einer Geldstrafe bis zu 35.000 Euro von der Bezirkshauptmannschaft zu bestrafen, wer zum Zwecke der Umgehung oder Vereitelung des Gesetzes unwahre oder unvollständige Angaben macht.

Gemäß § 32 Abs 1 vorletzter Satz GVG beginnt in den Fällen der lit a und b und d bis f die Verjährung erst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes.

Gemäß § 32 Abs 2 GVG sind Übertretungen gemäß Abs 1 auch strafbar, wenn sie im Ausland oder in einem anderen Bundesland begangen werden.

6.2. Gemäß § 44a Z 1 VStG hat der Spruch eines Straferkenntnisses, wenn er nicht auf Einstellung lautet, die als erwiesen angenommene Tat zu enthalten.

Es bedarf daher im Bescheidspruch der Anführung aller wesentlichen Tatbestandsmerkmale, die zur Individualisierung und Konkretisierung des inkriminierten Verhaltens und damit für die Subsumtion der als erwiesen angenommenen Tat unter die dadurch verletzten Verwaltungsvorschriften erforderlich sind. Wesentlich für die Bezeichnung der Tat ist der Ausspruch über Zeit und Ort der Begehung.

Der Spruch des angefochtenen Straferkenntnisses umschreibt die der Beschuldigten zur Last gelegte Tat ua damit, dass die Beschuldigte zum Zwecke der Umgehung des Gesetzes unwahre bzw unvollständige Angaben gegenüber der Grundverkehrs-Landeskommission gemacht habe, um diese dazu zu verleiten, den von ihr begehrten Erwerb der GST-Nr RRR, SSS, TTT, UUU, VVV, WWW, XXX, YYY und ZZZ, KG S, inklusive Wohnhaus S zu bewilligen.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei einer Übertretung gemäß § 32 Abs 1 lit d GVG, die durch den Inhalt einer Eingabe bzw Briefes – wie im gegenständliche Fall – begangen wurde, um ein sogenanntes Distanzdelikt handelt. Bei den Distanzdelikten gilt als Tatort der Ort, an dem die die Handlung vollendende Tat stattgefunden hat, bei Briefen oder schriftlichen Eingaben der Ort der Übergabe der Schriftstücke zur Beförderung oder der Präsentation (vgl VwGH 29.11.1977, 2112/76, VwGH 18.09.1992, 91/12/0159, s auch VwGH 25.02.2004, 2003/03/0284); und nicht etwa automatisch der Sitz der Behörde, welcher gegenüber unwahre oder unvollständige Angaben gemacht wurden.

Im Spruch des angefochtenen Bescheides ist allerdings fälschlicherweise als Tatort das Wohnhaus in S, welches lediglich Gegenstand des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahrens war, angegeben.

Der Umstand allein, dass im Spruch des Straferkenntnisses ein unrichtiger Tatort genannt wurde, rechtfertigt noch nicht die Einstellung des Verfahrens (vgl dazu etwa VwGH 20.05.2015, Ra 2014/09/0033, mwN). Das Verwaltungsgericht ist nicht nur berechtigt, sondern vielmehr verpflichtet, einen allenfalls fehlerhaften Spruch im behördlichen Straferkenntnis richtig zu stellen oder zu ergänzen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn innerhalb der Verfolgungsverjährungsfrist rechtzeitig eine alle der Bestrafung zugrunde liegenden Sachverhaltselemente enthaltende Verfolgungshandlung durch die Behörde gesetzt wurde (vgl VwGH 21.04.2020, Ra 2019/09/0099, mwN).

Da der Beschuldigten innerhalb der Verfolgungsverjährungsfrist nicht der richtige Tatort vorgehalten wurde, war eine Sanierung des Tatvorwurfes nicht möglich.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass – selbst wenn der Tatvorwurf saniert werden hätte können – noch zu prüfen gewesen wäre, ob die belangte Behörde überhaupt zuständig für die gegenständliche Übertretung gewesen wäre.

7. Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Grundverkehr, unwahre oder falsche Angaben, Distanzdelikt

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGVO:2022:LVwG.1.277.2022.R19

Zuletzt aktualisiert am

24.05.2022

Quelle: Landesverwaltungsgericht Vorarlberg LVwg Vorarlberg, http://www.lvwg-vorarlberg.at

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at