

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/6/9 95/02/0043

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.06.1995

## **Index**

L67007 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Tirol;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## **Norm**

GVG Tir 1983 §15 Abs1;  
GVG Tir 1983 §19 Abs1 lit a;  
GVG Tir 1983 §3 Abs1 lit g;  
VStG §31 Abs2;  
VStG §44a Z1;  
VStG §5 Abs2;

## **Beachte**

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 95/02/0044

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Stoll und Dr. Holeschofsky als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Eigelsberger, über die Beschwerden 1. des Hans K und

2. der Maria K, beide in München und vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in K, gegen die Bescheide des unabhängigen Verwaltungssenates in Tirol, je vom 1. Dezember 1994, Zl. 2/5-1/1994; und Zl. 2/4-2/1994, jeweils betreffend Übertretung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (TirGVG), zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von je S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Nach Punkt 1 der am 24. November 1989 zwischen den Beschwerdeführern und Herrn E abgeschlossenen "Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde" hat im Jahr 1984 E ein näher bezeichnetes Grundstück in Tirol an die A GmbH verkauft. Mit rechtskräftigem Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde vom 20. Mai 1986 ist der Antrag auf Erteilung einer Bestätigung nach § 2 Abs. 2 TirGVG 1983 zurückgewiesen worden. "Im Rahmen der durch die Nichterteilung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zum vorerwähnten Kaufvertrag

notwendigen Rückabwicklung" wurde "der Gesamtbetrag an Kaufpreisrückerstattungsverbindlichkeit und Nutzungsherausgabeverbindlichkeit einvernehmlich mit dem Betrage von S 2.500.000,-- festgelegt" und diese Forderung von der A GmbH den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen abgetreten. Die Punkte 2 und 3 dieser "Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde" lauten wie folgt:

"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 Hans K und Frau Maria K als Gläubiger stunden hiemit Herrn 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 Hans K und Frau Maria K die kaufgegenständliche Liegenschaft zur Sicherstellung der Rückzahlungsforderung samt Zinsen. Diese nehmen dieses Pfand hiemit ausdrücklich mit dem Bemerkten 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 931/6 KG. X 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."

Mit Bescheid vom 2. April 1992 wurde von der Grundverkehrsbehörde der Antrag auf Erteilung der Zustimmung zu dem hier angeführten Rechtserwerb abgewiesen.

Gleichzeitig mit der Unterfertigung der "Stundungsvereinbarung und der Pfandbestellungsurkunde" wurde zwischen den Vertragsteilen eine (weitere) Vereinbarung abgeschlossen, in deren Punkt 1 nach Bezugnahme auf die die Sachhaftung regelnde Bestimmung der "Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde" weiter ausgeführt wird:

"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."

Die in diesem Zusammenhang noch bedeutsamen weiteren

Vertragsbestimmungen lauten:

"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 (des) 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 Liegenschaft 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."

Nach den weiteren Vertragsbestimmungen sollte das Vorkaufsrecht für die Beschwerdeführer verbüchert werden; auch galt eine Wertsicherung der Rückzahlungsforderung als vereinbart.

Mit den im Instanzenzug gemäß § 66 Abs. 4 AVG ergangenen Bescheiden der belangten Behörde wurde den Beschwerdeführern zur Last gelegt, durch die erwähnte (weitere) Vereinbarung vom 24. November 1989 eine einem Eigentümer ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung erworben und es unterlassen zu haben, für diesen Rechtserwerb die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde einzuholen (§ 15 Abs. 1 TirG VG iVm § 3 Abs. 1 lit. g TirG VG 1983 bzw. § 3 Abs. 1 lit. h TirG VG idF LGBL Nr. 74/1991). Unter Berufung auf § 19 Abs. 1 lit. a des TirG VG 1983 in der Fassung der Novelle LGBL Nr. 74/1991 wurde über die Beschwerdeführer (in teilweiser Stattgebung ihrer Berufungen gegen die Straferkenntnisse der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel je vom 21. Dezember 1993) eine Geldstrafe von je S 40.000,-- (bei Uneinbringlichkeit 6 Tage Ersatzfreiheitsstrafe) verhängt.

Über die gegen die Bescheide der belangten Behörde je vom 1. Dezember 1994 erhobenen Beschwerden hat der Verwaltungsgerichtshof - nach ihrer Verbindung zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung wegen ihres engen persönlichen und sachlichen Zusammenhangs - erwogen:

Nach § 3 Abs. 1 lit. g des TirG VG 1983, LGBL Nr. 69, bedarf jede Art der Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung oder eines Gebrauchsrechtes an Grundstücken sowie die sonstige, nicht unter lit. f fallende Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach § 1 Abs. 1 Z. 2 angehören, sofern durch die Überlassung der Benutzer eine ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung gegeben werden soll wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Diese Bestimmung erhielt (hinsichtlich der sonstigen Überlassung der Nutzung) durch die Novelle LGBL Nr. 74/1991 als (nunmehr) lit. h des § 3 die Fassung, daß jede sonstige Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach § 1 Abs. 1 Z. 2 angehören, der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung bedarf, sofern durch die Überlassung dem Benutzer eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung gegeben werden soll wie aufgrund eines Rechtserwerbes nach lit. a, b, c, d, f oder g. Die lit. a betrifft den Eigentumserwerb.

Unbestritten ist, daß die Beschwerdeführer natürliche Personen im Sinne des § 1 Abs. 1 Z. 2 lit. a TirG VG sind, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen.

Erfordert ein Rechtserwerb die Erteilung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nach § 3 Abs. 1, so ist nach § 15 des TirG VG 1983 der Erwerber, der Fruchtnießer, der Bauberechtigte, der Pächter oder sonstige Rechtserwerber (im hier nicht vorliegenden Fall der lit. i der Notar) verpflichtet, binnen zwei Monaten nach Vertragsabschluß oder nach Eintritt der Rechtskraft einer gerichtlichen Entscheidung über den Rechtserwerb bei der Grundverkehrsbehörde um die Zustimmung anzusuchen.

Die Beschwerdeführer behaupten zunächst eine Reihe von Verstößen gegen die Vorschrift des § 44a Z. 1 VStG. Sie sind damit nicht im Recht, wobei begründend gemäß § 43 Abs. 2 VwGG auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom heutigen Tag, Zl. 95/02/0079 (betreffend eine vom selben Beschwerdeführervertreter verfaßte Beschwerde) im einzelnen verwiesen werden kann. Dies gilt auch, soweit die Beschwerdeführer inhaltliche Rechtswidrigkeit wegen des Eintretens von Verfolgungsverjährung vorbringen und dabei den Charakter des vorgeworfenen Deliktes als eines Unterlassungsdeliktes verneinen, einschließlich der Ausführungen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 1 Abs. 2 VStG. Soweit die Beschwerdeführer das Tatbildmerkmal "binnen einer Frist von zwei Monaten nach Vertragsabschluß" im Spruch der bekämpften Bescheide vermissen, sind sie auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen (vgl. das Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 95/02/0042, mwN), wonach der Spruch einer "verständigen Gesamtbetrachtung" zu unterziehen ist und in diesem Zusammenhang auch dem Zitat des § 15 Abs. 1 des TirG VG 1983 Bedeutung zukommt. Es bedurfte daher weder der ausdrücklichen Anführung der Zweimonatsfrist noch des Umstandes, daß es sich um einen "zustimmungsbedürftigen Rechtserwerb" gehandelt hat (vgl. wiederum das Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 95/02/0079). Gleches gilt auch für die Rüge der Beschwerdeführer, der Spruch lasse nicht erkennen, in welcher Eigenschaft sie es unterlassen hätten, das diesbezügliche Ansuchen zu

stellen, läßt sich doch auch insoweit dem bekämpften Bescheid unschwer entnehmen, daß es sich bei den Beschwerdeführern um "Rechtserwerber" im Sinne des § 15 Abs. 1 TirGVG 1983 handelt.

Soweit die Beschwerdeführer das Vorliegen einer rechtlichen oder tatsächlichen Stellung bezweifeln, die der eines Eigentümers ähnlich sei, trifft auch hier die rechtliche Beurteilung durch die belangte Behörde im Ergebnis zu. Betrachtet man nämlich die den Beschwerdeführern durch den (nach dem Vertragstext:) Verkäufer eingeräumte Stellung insgesamt, so kann kein Zweifel daran bestehen, daß durch dessen (schuldrechtliche) Verpflichtung, sich jeder Verfügung über die Kaufliegenschaft zu enthalten, zusammen mit dem Benutzungsrecht der Beschwerdeführer die Befugnisse des Verkäufers als Liegenschaftseigentümer zu einem weitgehend inhaltslosen Recht werden. Dazu kommt, daß durch die vom Verkäufer eingeräumte Option die Verkehrsfähigkeit der rechtlichen Stellung der Beschwerdeführer ebenso gesichert wird, wie ihre Ansprüche vor Eingriffen Dritter durch die Einverleibung des Pfandrechtes und des Vorkaufsrechtes. Es liegt auf der Hand, daß dadurch - wozu noch das schuldrechtlich vereinbarte Belastungs- und Veräußerungsverbot kommt - den Beschwerdeführern eine eigentümerähnliche Stellung durch den Verkäufer eingeräumt wurde.

Zutreffend weist in diesem Zusammenhang auch die belangte Behörde in der Gegenschrift darauf hin, daß die "Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde" den Beschwerdeführern keinesfalls dieselbe oder eine ähnliche Rechtsposition einräumt, wie dies die weitergehende verfahrensgegenständliche Vereinbarung gleichfalls vom 24. November 1989 tut; so wird die Option wie auch das Vorkaufsrecht allein in der "Vereinbarung" erwähnt. Von einem Rechtsirrtum als Schuldausschließungsgrund betreffend die Verpflichtung, bei der Grundverkehrsbehörde um die Zustimmung zum Rechtserwerb anzusuchen, kann daher nicht gesprochen werden. Das Verfahren der belangten Behörde ist daher auch nicht mangelhaft dadurch geblieben, daß die von den Beschwerdeführern beantragten Zeugen nicht einvernommen wurden. Jedenfalls nämlich wäre auch die zusätzlich getroffene Vereinbarung der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen und um die Zustimmung zum DARIN enthaltenen Rechtserwerb anzusuchen gewesen. Bei allfälligen Zweifeln hinsichtlich dieser Pflicht wäre es den Beschwerdeführern oblegen, entsprechende Erkundigungen bei der Grundverkehrsbehörde unter Offenlegung des gesamten maßgeblichen Sachverhaltes zu pflegen (vgl. das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 95/02/0079). Einer mündlichen Berufungsverhandlung bedurfte es daher nicht.

Soweit die Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften die "Feststellung" im Spruch der angefochtenen Entscheidungen bekämpfen, wonach die "Vereinbarung so abgefaßt (sei), daß den Ehegatten K eine einem Eigentümer ähnliche rechtliche und tatsächliche Stellung verschafft (werde)", so handelt es sich dabei um einen rechtlichen Schluß, nicht aber um Tatsachenfeststellungen.

Der Schulterspruch der Beschwerdeführer ist daher frei von Rechtsirrtum.

Aber auch die Strafbemessung ist nicht als rechtswidrig zu erkennen: Zu Recht ist die belangte Behörde von einem Strafrahmen bis zu S 200.000,- ausgegangen (vgl. das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 95/02/0079). Sie hat auch zu Recht den bedingten Vorsatz der Beschwerdeführer berücksichtigt; dieser folgt daraus, daß wesentliche Punkte der als Einheit zu betrachtenden Vereinbarungen der Grundverkehrsbehörde nicht mit dem Ansuchen um Zustimmung vorgelegt wurden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer hat die belangte Behörde auch ausreichend begründet, warum sie - bei behaupteter Einkommenslosigkeit der Zweitbeschwerdeführerin - aufgrund ihres Unterhaltsanspruches gegenüber dem Erstbeschwerdeführer und des vorhandenen Vermögens zur ermittelten gleich hohen Strafe wie beim Erstbeschwerdeführer gelangte. Anders als in dem von den Beschwerdeführern zitierten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 15. November 1987, Zl. 87/18/0087, besteht im Beschwerdefall auch kein ERHEBLICHER, nach dem Verhältnis zur Höchststrafe zu bemessender Unterschied zwischen der verhängten Geldstrafe und der Ersatzfreiheitsstrafe, sodaß bei der (Herabsetzung der) Ersatzfreiheitsstrafe eine gesonderte Begründung für deren Höhe unterbleiben konnte.

Die vorliegenden Beschwerden erweisen sich sohin als unbegründet und waren gemäß § 42 Abs. 1 VwGG - unter Abstandnahme von der beantragten mündlichen Verhandlung gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 leg. cit. - abzuweisen.

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

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1995020043.X00

**Im RIS seit**

27.06.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

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