OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-500668/12/HW

Datum:
Linz, 19. Jänner 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Wiesinger über die Beschwerde von S, x, gegen das Straferkenntnis der Bezirkshauptmannschaft Schärding vom 15.02.2022, GZ: BHSD/921140019605/21, betreffend Übertretung des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 08.06.2022

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird teilweise stattgegeben und es werden die verhängte Geldstrafe auf 1.300 Euro, die Ersatzfreiheitsstrafe auf 12 Stunden und der Beitrag zu den Kosten des erstinstanzlichen Strafverfahrens auf 130 Euro herabgesetzt. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Die beschwerdeführende Partei hat keinen Beitrag zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu leisten.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I.1. Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 06.07.2020, GZ: LVwG-551770/9/HW/TK und LVwG-551770/12/HW, wurde die Übertragung des Eigentumsrechts an den Liegenschaften EZ x und EZ x, je KG x, aufgrund des Kaufvertrages vom 22.08.2019 durch K als Verkäuferin an die Beschwerdeführerin (in der Folge kurz „Bf“) als Käuferin mit folgender Auflage genehmigt:
„Frau S hat bis längstens 30.9.2021 den Hauptwohnsitz auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu begründen und dies durch Vorlage einer Meldebestätigung bei der belangten Behörde nachzuweisen.“.

I.2. Mit Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 13.12.2021, GZ: BHSDGV-2019-408089/35-Mae, wurde festgestellt, dass die oben angeführte Auflage nicht erfüllt wurde.

I.3. Mit dem angefochtenen Straferkenntnis vom 15.02.2022 wurde über die Bf eine Geldstrafe von 3.000 Euro (samt Ersatzfreiheitsstrafe) mit der Begründung verhängt, dass sie die obenstehende Auflage nicht erfüllt habe.

I.4. Gegen dieses Straferkenntnis richtet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde, wobei die Bf zusammengefasst im Wesentlichen Folgendes vorbringt: Die Bf habe bisher noch nicht die Möglichkeit gehabt, den Hauptwohnsitz auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu begründen, weil eine Reihe von Verzögerungen beim Umbau des Hauses aufgetreten wäre und auch die Errichtung einer für die Wohnsitznahme notwendigen neuen Senkgrube erforderlich sei. Ein Problem für die baldige Hauptwohnsitznahme stelle die unerwartet hohe Sanierungsbedürftigkeit des Wohnhauses dar, die viel mehr Zeit und Arbeit in Anspruch nehmen werde, als die Bf das vor dem Entfernen der mehrschichtigen Tapeten sehen habe können. Auch die Mauern und die Fußböden seien schief und feucht und bedürften einer umfangreichen Erneuerung. Der Vorwurf, wonach die Bf erst im Dezember 2021 Kontakt mit der Marktgemeinde x aufgenommen hätte, sei nicht gerechtfertigt, denn die Bf habe bereits während der Kaufverhandlungen, also im Jahr 2019, mehrere Telefonate mit dem Leiter der Bauabteilung der Marktgemeinde x geführt und sich unter anderem zu dem Thema Senkgrube erkundigt. Weitere Telefonate mit der zuständigen Abteilung der Landesregierung, mit der Landwirtschaftskammer und der Bezirksbauernkammer und mit verschiedenen Anbietern von Abwasserentsorgungssystemen hätten widersprüchliche Aussagen zu den Anforderungen an eine Senkgrube ergeben. Weitere Gründe für die Verzögerung der Hauptwohnsitznahme seien in der Beschwerde über die Ablehnung des Antrages auf Verlängerung der Frist ent-

halten. Die Bf beantrage die Aufhebung des Straferkenntnisses, weil die Verzögerungen durch die „Corona“-Maßnahmen, die Krankheiten und Verletzungen von Baustellenhelfern und unerwartet aufgetretene Baumängel nicht verschuldet wären. Sollte die Strafe nicht erlassen werden, so wird die Herabsetzung der Strafe beantragt.

Der verfahrensgegenständlichen Beschwerde wurde auch die Beschwerde betreffend den Bescheid über die Ablehnung des Antrages auf Änderung bzw. Aufhebung der gegenständlichen Auflage beigefügt, wobei in dieser die Bf kurz zusammengefasst insbesondere noch Folgendes vorbringt:
Nach Einschätzung der Bf sei die genaue Angabe zu konkreten Zeitplänen für die Haussanierung unmöglich, weil auch die Verfügbarkeit von Arbeitskräften nicht vorhersehbar sei und die Bf aus Kostenersparnisgründen keine Baufirma beauftragt habe. Es sei somit eine Baustelle, die vorerst nur von Familienmitgliedern betrieben werde. Die Bf habe die Einschränkungen der Kinderbetreuung unterschätzt. Die Schwangerschaft und die Neugeborenen-Phase seien die heikelsten Zeitabschnitte im Leben und sollten nicht durch Baustellen-Stress, Lärm und Staub beeinträchtigt werden.
Gründe für die Verzögerung der Hauptwohnsitznahme seien insbesondere, dass die Bf erst nach der Bewilligung des Kaufes die Tapeten von den Wänden entfernt habe und auf den stellenweise sehr schlechten Zustand des Mauerwerkes aufmerksam geworden sei, die Marktgemeinde x vor der Wohnsitznahme den Nachweis der Sanierung der Senkgrube vorgeschrieben habe, die Bf eine neue Senkgrube beschaffen müsse, die Senkgrube erst nach dem Umbau des Hauses richtig dimensioniert werden könne, eine Wohnsitznahme mit Kleinkind während der Umbauarbeiten eines Wohnhauses nicht vertretbar sei, mit dem Kleinkind der Bf die Durchführung eines Umbaus des Wohnhauses mit großer eigener Arbeitsleistung nicht möglich sei, aufgrund der zeitweisen Kontaktbeschränkung und des unabsehbaren Fortganges der „Corona“-Situation die Erstellung eines Zeitplans für einen Umbau nicht möglich sei, der Lebensgefährte der Bf einen Leistenbruch erlitten habe, der Bruder der Bf während der Holzarbeiten in x eine Wirbelsäulenverletzung erlitten habe, der Vater der Bf für seine inzwischen notwendige Leistenbruch-Operation die Beendigung der „Corona“-Krise abwarten wolle, die Tante der Bf sich im Februar 2021 unerwartet das Leben genommen habe, es 2021 zwei weitere Sterbefälle in der nahen Verwandtschaft gegeben habe, die Mutter der Bf schon vor zehn Jahren verstorben sei und für die Kinderbetreuung nicht zur Verfügung stehe, Sturm- und Hagelschäden an den Gebäuden viel Arbeit in Anspruch genommen hätten, die Bf den Betreuungsaufwand des ersten Kindes unterschätzt habe sowie dass es bezüglich der Dimensionierung der Senkgrube unterschiedliche Empfehlungen von Landwirtschaftskammer, Gemeinde, Landesregierung und Abwassertank-Herstellern gegeben habe.

II.1. In Ergänzung zu den Punkten I.1. bis I.4. wird zusätzlich von folgendem Sachverhalt ausgegangen:

Die Bf geht keiner beruflichen Beschäftigung nach, bezieht kein Einkommen, sondern nur Familienbeihilfe und ist sorgepflichtig für ein Kind. Sie besitzt ein Sacherl und hat Miteigentum an zwei Liegenschaften. Die Baubehörde teilte der Bf mit, dass vor einer Wohnsitznahme auf der gegenständlichen Liegenschaft der Nachweis über die Dichte der Senkgrube zu erbringen ist, wobei die Bf dieses Schreiben schon vor der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung des Grundkaufes erhalten hat. Erst nach dem 30.09.2021 waren die Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf der gegenständlichen Liegenschaft soweit durchgeführt, dass die Bf den Hauptwohnsitz dort begründen konnte. Konkret wurde von der Bf im August 2022 der Hauptwohnsitz in x begründet und es wurde der Behörde auch eine Meldebestätigung vorgelegt. Es war von Seiten der Bf geplant, dass die Sanierung bei der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Wesentlichen durch Eigenleistungen erfolgt, wobei Eigenleistungen durch die Bf, den Lebensgefährten der Bf, den Vater der Bf und Brüder der Bf gedacht waren. Die Bf war im Zeitpunkt der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich, mit welcher die verfahrensgegenständliche Auflage vorgeschrieben wurde, bereits schwanger und es war ihre Arbeitskraft eingeschränkt. Der Lebensgefährte der Bf hatte einen Leistenbruch und es wurde am 17.12.2020 eine Leistenbruch-Operation durchgeführt, wobei laut dem Arztbrief empfohlen wurde, für 10 Tage nicht mehr als 10 kg zu heben, danach schmerzadaptierte Vollbelastung. Ein Bruder der Bf hat sich bei der Holzarbeit vor Ort eine Wirbelsäulenverletzung zugezogen und war deswegen für einen längeren Zeitraum nicht mehr einsetzbar. Der Vater der Bf hat schon seit mehreren Jahren einen kleinen Leistenbruch, der inzwischen gewachsen ist, sodass auch die Arbeitskraft des Vaters eingeschränkt war. Im Februar 2021 ist die Tante der Bf gestorben. Es gab 2021 noch zwei weitere Todesfälle in der Verwandtschaft der Bf.

II.2. Der unter Punkt I. dargestellte Verfahrenslauf bzw. Sachverhalt gründet auf den Unterlagen im von der Behörde vorgelegten Verwaltungsakt. Der unter Punkt II.1. festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den vorliegenden Unterlagen bzw. den Angaben der Bf. Im Hinblick auf die Verhandlung vom 08.06.2022 ist auszuführen, dass die Bf im Rahmen der Verhandlung einen persönlich glaubwürdigen Eindruck hinterließ. Die Angaben der Bf in der Verhandlung stehen auch mit den sonstigen Unterlagen in Einklang bzw. nicht im Widerspruch. Es konnten daher Feststellungen auch entsprechend den Angaben der Bf getroffen werden.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 35 Abs. 1 Z 5 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG) begeht eine Verwaltungsübertretung derjenige, der in den Bescheiden enthaltenen sonstigen Geboten oder Verboten nach § 12 Oö. GVG zuwiderhandelt bzw. Auflagen nicht erfüllt. Da über das Verschulden nicht anderes bestimmt wird, genügt zur Strafbarkeit nach § 5 Abs. 1 VStG fahrlässiges Verhalten.

III.2. Im vorliegenden Fall wurde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 06.07.2020 die Auflage vorgeschrieben, dass die Bf bis längstens 30.09.2021 den Hauptwohnsitz auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu begründen hat. Dies ist unstrittig nicht geschehen (und es wurde im Übrigen auch bereits mit Bescheid des Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission Schärding vom 13.12.2021, GZ: BHSDGV-2019-408089/35-Mae, rechtskräftig festgestellt, dass die verfahrensgegenständliche Auflage nicht erfüllt wurde). Es kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgeht, dass die Bf im Sinne des § 35 Abs. 1 Z 5 Oö. GVG eine Auflage nicht erfüllt hat.

III.3. Die belangte Behörde ist mit Recht davon ausgegangen, dass es sich gegenständlich um ein Ungehorsamsdelikt handelt (vgl. zur Nichterfüllung von Auflagen etwa auch VwGH 26.03.2015, 2013/07/0011; 15.12.2000, 98/02/0446) und sohin von Fahrlässigkeit auszugehen ist, sofern die Bf nicht glaubhaft macht, dass sie an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift kein Verschulden trifft (vgl. zu § 5 VStG etwa jüngst VwGH 01.12.2022, Ra 2022/05/0186). Es wurde im vorliegenden Verfahren von der Bf aber nicht aufgezeigt, dass sie an der Verletzung der Verwaltungsvorschrift (überhaupt) kein Verschulden treffen würde. Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens ist nicht erkennbar, dass die Erfüllung der Auflage objektiv unmöglich gewesen wäre. In diesem Zusammenhang ist insbesondere etwa nicht ersichtlich, dass die Erfüllung der Auflage auch bei einer Beauftragung Dritter nicht möglich gewesen wäre (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VwGH 03.05.2012, 2010/06/0190). Es wurde von der Bf auch nicht substantiiert dargelegt, welche konkreten Maßnahmen getroffen wurden, die unter den vorhersehbaren Verhältnissen die Erfüllung der Auflage mit gutem Grund erwarten hätten lassen. Es kann der belangten Behörde daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie im Ergebnis von Fahrlässigkeit auf Seiten der Bf ausgeht.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im konkreten Fall zwar vom Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe im Sinne des § 12 Abs. 5 Oö. GVG ausgeht (siehe LVwG Oö. LVwG-552476/2/HW) und aufgrund des Vorliegens solcher berücksichtigungswürdiger Gründe bei entsprechender Antragstellung daher eine Abänderung bzw. Aufhebung der Auflage möglich sein hätte können (vgl. § 12 Abs. 5 Oö. GVG).

Allerdings ist im gegenständlichen Fall mangels rechtzeitiger Antragstellung durch die Bf eine Abänderung bzw. Aufhebung der Auflage nicht erfolgt und es kommt sohin trotz des Vorliegens berücksichtigungswürdiger Gründe im Sinne des § 12 Abs. 5 Oö. GVG eine Strafbarkeit der Bf wegen Nichterfüllung der Auflage in Betracht (vgl. dazu auch Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht 331).

III.4. Zur Strafbemessung ist auszuführen, dass der Strafrahmen bis zu 36.000 Euro beträgt. Gemäß § 19 VStG sind Grundlage für die Bemessung der Strafe die Bedeutung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes und die Intensität seiner Beeinträchtigung durch die Tat. Im ordentlichen Verfahren sind überdies die nach dem Zweck der Strafdrohung in Betracht kommenden Erschwerungs- und Milderungsgründe, soweit sie nicht schon die Strafdrohung bestimmen, gegeneinander abzuwägen. Auf das Ausmaß des Verschuldens ist besonders Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Eigenart des Verwaltungsstrafrechts sind die §§ 32 bis 35 des Strafgesetzbuches sinngemäß anzuwenden.

Mildernd wurde zugunsten der Bf von der belangten Behörde mit Recht bereits die grundverkehrsrechtliche Unbescholtenheit gewertet. Erschwerungsgründe wurden von der belangten Behörde nicht angeführt und es sind im Beschwerdeverfahren auch keine Erschwerungsgründe hervorgekommen. Im vorliegenden Fall ist zwar von Fahrlässigkeit auszugehen, angesichts der vorliegenden Umstände, welche mitursächlich für das Nichterfüllen der Auflage sind, insbesondere die Verzögerungen bei den Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen aufgrund der „Corona“-Situation und der weniger als geplant möglichen Mithilfe bei den Baumaßnahmen aus dem familiären Umfeld, ist aber nur von einem entsprechend geringen Verschulden der Bf auszugehen. Zudem ist gegenständlich zu berücksichtigen, dass der Hauptwohnsitz von der Bf mittlerweile auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auch tatsächlich begründet (und dem Ziel der Auflage insofern „verspätet“ Rechnung getragen) wurde. Unter Berücksichtigung aller Umstände des vorliegenden Falls, insbesondere der im Spruch angelasteten Tat, der fahrlässigen Begehungsweise, der Beeinträchtigung des strafrechtlich geschützten Rechtsgutes, des Fehlens von Erschwerungsgründen und der konkreten Einkommens- bzw. Vermögensverhältnisse, erscheint dem erkennenden Verwaltungsgericht eine Geldstrafe von 1.300 Euro im konkreten Fall als tat- und schuldangemessen. Eine höhere Geldstrafe erscheint im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die grundverkehrsrechtliche Unbescholtenheit der Bf auch aus spezialpräventiven Gründen nicht erforderlich. Eine weitere Herabsetzung der Strafe kommt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich aber nicht in Betracht, wobei sich die verhängte Geldstrafe ohnedies bereits im untersten Bereich des Strafrahmens befindet. Die Geld- und Ersatzfreiheitsstrafe sowie die Verfahrenskosten sind daher spruchgemäß anzupassen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision: Die ordentliche Revision ist unzulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Beurteilung der Strafbarkeit der Bf und die Strafzumessung erfolgten anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls, sodass dem keine Bedeutung über den vorliegenden Einzelfall hinaus zukommt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die

zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Wiesinger