

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

15.09.2006

Geschäftszahl

2004/04/0185

Rechtssatz

Die Tätigkeit des Beschwerdeführers beruhte auf dem einheitlichen Tatwillen, die Errichtung einer näher umschriebenen Büro- und Wohnanlage zu organisieren und - schließlich durch den Verkauf sämtlicher Einheiten - auch zu verwerten. Da der Verkauf als Verwertungshandlung ein mögliches Tatbestandselement des Bauträgerbegriffes erfüllt, endet das Delikt mit der letzten Verwertungshandlung, womit auch die Verjährung zu laufen beginnt. Da Bauprojekte auch kleineren Umfangs längerfristige Unterfangen sind und die Erstellung von Finanzierungskonzepten für mögliche Käufer sowie die Übergabe und Verbücherung des Eigentums erfahrungsgemäß längere Zeit in Anspruch nimmt, ist der zeitliche Zusammenhang der einzelnen (das Tatbild der Bauträgertätigkeit erfüllenden) Tathandlungen - Bauorganisation und Verkauf - jedenfalls gegeben. Auch der Rücktritt von einem Kaufvertrag, insbesondere ohne Übergabe durch Grundbucheintragung, oder seine Rückabwicklung im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Kauf bedeutet nicht, dass diese Tätigkeit nicht mehr unter eine Verwertungshandlung eines Bauträgers subsumiert werden kann. Die Ansicht, bei den einzelnen Verkäufen der Wohneinheiten handle es sich um solche ein fortgesetztes Delikt bildenden Einzelhandlungen, die den Lauf der Verjährungsfrist verschoben haben, begegnet daher keinen rechtlichen Bedenken.