

**Gericht**

Verwaltungsgerichtshof

**Entscheidungsdatum**

06.06.1968

**Geschäftszahl**

1841/67

**Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsidenten Dr. Ondraczek, und die Hofräte Dkfm. DDr. Dorazil, Dr. Frühwald, Dr. Riedel und Dr. Schima als Richter, im Beisein des Schriftführers, prov. Finanzkommissärs Dr. Glöckel, über die Beschwerde des Dkfm. Z in W, vertreten durch Dr. Hans Rabl, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Heidenschuß 2/VII, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 23. Oktober 1967, Zl. GA VIII- 568/9/67, betreffend Grunderwerbsteuer, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 390,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Begründung**

Mit "Anzeige" vom 10. September 1963 teilten Ernst K., vertreten durch den Rechtsanwalt Dr. Konrad La., die Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH. in W., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hans Le. und schließlich der Beschwerdeführer dem Finanzamte für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien mit, dass der Beschwerdeführer mit der Vermittlung des Verkaufes der Liegenschaften EZ. 383 und EZ. 249 je Grundbuch S. befasst gewesen sei. Diese Grundstücke habe zunächst Ernst K. käuflich erwerben wollen, er habe diesen Plan jedoch in der Folge fallen lassen. Da nun die Eigentümerin der Grundstücke, d. i. die vorerwähnte Gesellschaft mbH., nur unter der Bedingung bereit gewesen sei, dem Beschwerdeführer die Alleinvermittlung dieser Grundstücke zu überlassen, wenn sie den von ihr angestrebten Liegenschaftskaufpreis vom Beschwerdeführer "vorschussweise" ausbezahlt erhalte, habe sich K. bereit erklärt, dem Beschwerdeführer den erforderlichen Betrag von S 616.560,-- unter der Bedingung zur Verfügung zu stellen, dass bei seinem Anwalt "eine Verkaufsvollmacht der Verkäuferin samt Rangordnungsbeschlüssen für die Veräußerung" hinterlegt werde. In der Anzeige wurde auch bekannt gegeben, dass der Beschwerdeführer für den Fall, dass es ihm nicht gelingen sollte, auf Grund des ihm nun unwiderruflich erteilten Vermittlungsauftrages einen Interessenten zu finden, auch das Recht des Selbsteintrittes haben sollte, zu dessen Ausübung es jedoch nicht kommen werde, weil der Beschwerdeführer einen geeigneten Käufer gefunden zu haben glaube.

Der Betrag von S 616.560,-- - so wird in der Mitteilung an die Behörde schließlich ausgeführt - sei an den Anwalt der Verkäuferin ausgezahlt worden, ebenso die geringfügigen Beträge an Bodenwertabgabe und Grundsteuer, die in der Höhe von S 1.304,49 vom Käufer getragen werden sollten. Abschließend wird noch bemerkt, dass der Beschwerdeführer durch den Verkauf der genannten Liegenschaften einen verhältnismäßig hohen Kaufpreis und damit eine entsprechend hohe Provision zu verdienen hoffe, von der er einen entsprechenden Anteil an K. für dessen "Finanzierungshilfen" zu überlassen haben werde. Dieser Anteil wurde in der Folge vom Beschwerdeführer mit S 219.440,-- beziffert.

Diese Anzeige nahm das Finanzamt zum Anlass, dem Beschwerdeführer mit Bescheid vom 29. April 1964 unter Hinweis auf § 1 Abs. 2 des Grunderwerbsteuergesetzes 1955, BGBl. Nr. 140 (im folgenden kurz mit GrEstG bezeichnet) von einer Gegenleistung von S 617.864,-- die Grunderwerbsteuer im Ausmaße von S 49.429,-- vorzuschreiben. Es erblickte in der Einräumung der unwiderruflichen Verkaufsvollmacht zu Gunsten des Beschwerdeführers die Einräumung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht an diesen über die strittigen Liegenschaften.

In der dagegen erhobenen Berufung wendete der Beschwerdeführer ein, er habe keine unwiderrufliche Verkaufsvollmacht, sondern nur einen unwiderruflichen Vermittlungsauftrag erhalten. Die Verkaufsvollmacht

samt den Rangordnungsbeschlüssen für die Veräußerung sei lediglich zur Sicherstellung für den Geldgeber bei dessen Anwalt Dr. La. hinterlegt worden. Dem Beschwerdeführer sei es inzwischen gelungen, einen Käufer zu finden (darüber liegt der Kaufvertrag vom 15. Juni 1964, abgeschlossen zwischen der Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH. als Verkäuferin und Karl N. als Käufer vor, der als finanzielle Leistung nur den Kaufpreis von S 616.560,-- enthält), der nicht nur den ursprünglich vorgesehenen Kaufpreis, sondern auch die mit der Vorfinanzierung verbundenen Kosten bezahlt habe. Überdies habe er die zwischen ihm und der Verkäuferin getroffene Vereinbarung einvernehmlich aufgehoben, wobei er seine Provision vom Käufer zu erhalten haben werde, sodass selbst bei grundsätzlicher Steuerpflicht des von der Finanzbehörde angenommenen Erwerbsvorganges eine Grunderwerbsteuer nicht zu erheben wäre.

Das Finanzamt wies die Berufung zunächst mit Berufungsvorentscheidung ab. Der Beschwerdeführer verlangte jedoch, dass die Abgabenbehörde zweiter Rechtsstufe über sein Rechtsmittel entscheide. In der Folge ergänzte er sein bisheriges Vorbringen mit Schriftsatz vom 3. Dezember 1964 und brachte vor, dass K. den von ihm vorfinanzierten Betrag erst nach dem Verkaufe der Liegenschaft an den vom Beschwerdeführer vermittelten Käufer Karl N. von der Verkäuferin erhalten habe. An einer späteren Stelle derselben Eingabe führte er wieder aus, dass der Anwalt des K. die Vorfinanzierungskosten vom Käufer erhalten habe. Die Liegenschaft sei keinesfalls auf Rechnung des Beschwerdeführers veräußert worden und dessen Selbsteintitt sei nur bedingt vorgesehen gewesen. Dieser Mitteilung vom 3. Dezember 1964 legte der Beschwerdeführer die Abschrift eines Schreibens des Rechtsvertreters der Verkäuferin Dr. Le. vom 20. Mai 1964 bei, inhaltlich dessen Dr. Le. bestätigt, dass der Käufer N. den "reinen" Liegenschaftskaufpreis zusätzlich der der Verkäuferin erwachsenen Vorfinanzierungskosten für den seit längerem beabsichtigten Verkauf der Liegenschaften EZ. 383 und 249 für die Verkäuferin zu Händen des Dr. La. "im Betrage von S 219.440,--" (womit nur die so genannten "Vorfinanzierungskosten" gemeint sein konnten) zu bezahlen habe.

Die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland forderte den Beschwerdeführer sodann auf, ihr den Alleinvermittlungsauftrag sowie etwa sonst vorhandene Schriftstücke über die mit der Liegenschaftseigentümerin oder mit Ernst K. abgeschlossenen Vereinbarungen vorzulegen. Darauf legte der Beschwerdeführer sieben Ablichtungen verschiedener Schreiben der Beteiligten vor. Im Schreiben des Dr. S. - es handelt sich um den Rechtsvertreter des Käufers N. - an die B.-Bau- und Realitätenverwertungs GesmbH. vom 18. Februar 1964, wird festgehalten, dass N. den Kaufvertrag erst abschließen wolle, wenn ihm die Hälfte des Kaufpreises für eine andere Liegenschaftsübertragung von der Gemeinde Wien voll ausbezahlt sein werde. (Nach einigen erst im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Schreiben des Beschwerdeführers war dieser der Geschäftsführer der genannten Bau- und Realitätenverwertungsgesellschaft.) In einem Schreiben vom 25. Mai 1964 hatte Dr. La. dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass der von diesem vermittelte Käufer "selbstverständlich auch eine eigene Urkunde über die Nebenleistungen" erhalten werde. In einem weiteren Schreiben des gleichen Anwaltes vom 25. Mai 1964 an Dr. Le. wurde um möglichst baldige Übermittlung der Originalschreiben gebeten, damit die Unterfertigung des Kaufvertrages in der besprochenen Fassung durch den vom Beschwerdeführer vermittelten Käufer der Liegenschaft veranlasst werden könne. Am 8. Juni 1964 hatte Dr. La. dem Dr. S. schriftlich mitgeteilt, dass er auf einer erhaltenen Urkunde den Erhalt des Betrages von S 219.440,-- bei Unterfertigung des Kaufvertrages bestätigen werde. Weiter wurde in diesem Schreiben auf eine Änderung zweier Vertragspunkte im Kaufvertrage hingewiesen. Am 15. Juni 1964 hatte Dr. La. dem Beschwerdeführer bestätigt, dass der für die verkaufsbereite Gesellschaft vermittelte Verkauf der Liegenschaft an N. "nunmehr doch geklappt" habe. In einem Schreiben vom 12. Juni 1964 hatte Dr. S. die Zahlung des Kaufpreises von S 616.560,-- und der Finanzierungskosten von S 219.440,-- etwa für Ende Juni 1964 angekündigt und auch die formale Abwicklung der rechtsgeschäftlichen Abmachungen besprochen. In einem Schreiben des Dr. La. an den Beschwerdeführer vom 28. Juli 1964 war die allfällige Zahlung der Abstattung an Grundsteuer für das zweite und dritte Vierteljahr 1964 durch den Beschwerdeführer besprochen worden. Schließlich legte der Beschwerdeführer noch ein zweites Mal eine Abschrift des Schreibens der Dr. Le. an den Käufer N. vom 20. Mai 1964 vor. Im übrigen gab er bekannt, dass er als Vermittler nicht im Besitze des gesamten einschlägigen Briefwechsels sei und dass er sich deshalb zusätzlich zum Nachweise seines Berufungsvorbringens auf die Vernehmung des Dr. La. und des Dr. Le. berufe.

Dr. S. gab vor der Finanzlandesdirektion am 8. Juni 1966 an, dass er den Käufer N. vertreten habe. Er habe über den Ankauf der strittigen Liegenschaften immer mit Dr. La. verhandelt. In der Kanzlei des Dr. La. habe er schließlich den Kaufvertrag übernommen und auch den Kaufpreis bezahlt. An den Verkaufsverhandlungen habe der Beschwerdeführer nicht mitgewirkt. Mit ihm habe er nur als Vermittler zu tun gehabt. Der Käufer habe an den Beschwerdeführer auch keine Provision bezahlt. N. habe auch an niemand anderen eine solche entrichtet. Über die so genannten Vorfinanzierungskosten wisse er nichts. Welche Rolle K. gespielt habe, sei ihm ebenfalls unbekannt. Am 28. Oktober 1966 vernahm die Finanzlandesdirektion auch Dr. La. Dieser gab an, die Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur habe der Beschwerdeführer - wahrscheinlich im Jahre 1962 - "mit der Vermittlung der gegenständlichen Liegenschaft beauftragt". Der Beschwerdeführer habe zunächst K. als Käufer genannt, der sich die Sache aber dann anders überlegt gehabt habe. Die Gesellschaft habe sodann den Vermittlungsauftrag an den Beschwerdeführer nur unter der Bedingung weiterbelassen wollen, dass dieser den von der Gesellschaft verlangten Kaufpreis sofort zur Verfügung stelle. Deshalb habe der Beschwerdeführer, weil er sich von der Vermittlung des Verkaufes der Liegenschaften ein bedeutendes Geschäft versprochen habe, den Vermittlungsauftrag nicht verlieren wollen und von K. den Kaufbetrag gegen das Versprechen, S. 800.000,--

zurückzuzahlen, zur Verfügung gestellt erhalten. Es handle sich dabei um den Kaufpreis zuzüglich Zinsen. Zur Sicherung dieser Forderung habe er sich von der verkaufenden Gesellschaft eine Verkaufsvollmacht und einen Rangordnungsbeschluss als Vertreter des K. aushändigen lassen. Der Beschwerdeführer habe sodann N. als Käufer vermittelt. Ob die verkaufende Gesellschaft dem Beschwerdeführer für die Vermittlung eine Provision versprochen habe, wisse er nicht. Ebenso wenig sei ihm bekannt, ob N. eine solche gezahlt habe. Auch über den Umstand, ob ein schriftlicher Vermittlungsauftrag abgeschlossen worden sei und wie etwa dessen Inhalt gelautet habe, sei ihm nichts bekannt. Hätte der Beschwerdeführer in absehbarer Zeit keinen Käufer gefunden bzw. das Darlehen nicht zurückbezahlt, so hätte K. die Rückzahlung verlangt.

Der wesentliche Inhalt der Aussagen der beiden Rechtsanwälte Dr. La. und Dr. S. wurde dem Beschwerdeführer mit dem nochmaligen Ersuchen bekannt gegeben, den Alleinvermittlungsvertrag vorzulegen. In seiner Antwort gab der Beschwerdeführer bekannt, dass ihm der Vermittlungsauftrag nur mündlich erteilt worden sei. Ihm sei von der Stadt Wien eine Provision in Höhe von S 200.000,- dafür zugesichert worden, dass er für ein Grundstücksprojekt, für das die Gemeinde Wien Ersatzliegenschaften benötigte, solche vermitteln könne. Deshalb habe sich der Beschwerdeführer in das nunmehr strittige Geschäft eingelassen. Der Beschwerdeführer legte zudem eine für das vorliegende gerichtliche Verfahren unbedeutende Aktennotiz vor und verlangte neuerlich die Vernehmung des Dr. Le. und seine eigene Vernehmung als Auskunftsperson.

Ein Versuch der Finanzlandesdirektion, von Dr. Le. bestimmt bezeichnete Auskünfte zu erhalten, scheiterte, weil dieser Rechtsanwalt sich auf seine anwaltschaftliche Verschwiegenheitspflicht sowohl gegenüber der Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur als auch gegenüber Dr. La., dem Vertreter des "Vertragspartners", berief. In der Folge teilte er mit, dass er zwar von der genannten Gesellschaft zur Aussage ermächtigt worden sei, dass aber seine Bemühungen, auch vom Auftraggeber des Dr. La. von der Verschwiegenheitspflicht entbunden zu werden, bisher kein Ergebnis gezeitigt hätten. Mit Berufungsentscheidung vom 23. Oktober 1967 wies sodann die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland die Berufung des Beschwerdeführers ab. Sie berief sich zunächst auf den Inhalt der "Anzeige" vom 10. September 1963 und führte weiter aus, dass die vom Beschwerdeführer der Berufungsbehörde vorgelegten Schriftstücke keine Auskunft über die von der Liegenschaftseigentümerin mit dem Beschwerdeführer getroffenen Abmachungen gäben. Möglicherweise sei dem Beschwerdeführer zunächst wirklich nur ein Vermittlungsauftrag erteilt worden. Von einem solchen könne aber nicht mehr die Rede sein, als der Verkauf an K. nicht zu Stande gekommen war, die Liegenschaftseigentümerin den geforderten Kaufpreis hatte ausgezahlt erhalten wollen und auch ausgezahlt erhalten hatte. Zwar werde in der Anzeige von einer vorschussweisen Auszahlung gesprochen, in Wirklichkeit müsse es sich aber um eine endgültige Bezahlung gehandelt haben. Der Beschwerdeführer habe nie behauptet, dass er einen Rückforderungsanspruch gehabt hätte, wenn er keinen Käufer gefunden haben würde. Vielmehr gehe aus dem vereinbarten Selbsteintritte des Beschwerdeführers hervor, dass er dann die Liegenschaft zunächst selbst hätte behalten müssen. Dem Beschwerdeführer sei es auch überlassen geblieben, einen über den Betrag von S 616.560,- erzielten Kaufpreis für sich zu behalten. Dr. La. habe ausgesagt, dass der Beschwerdeführer sich von der Vermittlung der Liegenschaft ein bedeutendes Geschäft versprochen habe und deshalb den Vermittlungsauftrag nicht habe verlieren wollen. Dies habe übrigens auch der Beschwerdeführer bestätigt. Der Beschwerdeführer habe versuchen müssen, einen um S 219.440,- höheren Kaufpreis aus der Vermittlung der Liegenschaft zu erzielen, die er dem K. zu zahlen verpflichtet gewesen sei. Damit habe er aber ein Wagnis übernommen, dessen "Realisierung" das volle Verfügungsrecht über die Liegenschaft erfordert habe und dessen Durchführung nicht einer bloßen Vermittlung gleichgehalten werden könne. Dazu komme, dass der Beschwerdeführer den von der Liegenschaftseigentümerin geforderten Kaufpreis unwiderruflich gezahlt habe, bevor er noch habe wissen können, ob und unter welchen Bedingungen er einen Käufer finden würde, der auch die Vorfinanzierungskosten bezahlen würde. Der Beschwerdeführer versuche, die Sache so darzustellen, als ob der Käufer einerseits den Kaufpreis an die Liegenschaftseigentümerin und die Vorfinanzierungskosten an K. bezahlt hätte. Er gebe aber in der Berufung zu, dass auch die Vorfinanzierungskosten der Grunderwerbsteuerbemessung vom Erwerb des N. zu Grunde zu legen seien, dass somit auch dieser Betrag ein Teil der Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaften sei. Es sei auch nicht richtig, dass N. den Betrag von S 616.560,- an die Liegenschaftseigentümerin gezahlt habe, denn diese habe diesen Betrag bereits vom Beschwerdeführer vorher erhalten. Dass formell die Gesellschaft den Vertrag habe abschließen müssen, sei deswegen erklärlich, weil sie noch im Grundbuch als Eigentümerin der Liegenschaften einverleibt gewesen sei. Aus dem Vorbringen des Dr. La. und des Beschwerdeführers gehe hervor, dass K. den Verkauf der Liegenschaften vorfinanziert habe. Als Folge dessen habe der Beschwerdeführer dem K. S 800.000,- geschuldet, für die K. Sicherheit verlangt und durch die Hinterlegung einer Verkaufsvollmacht samt einem entsprechenden Rangordnungsbeschluss auch erhalten habe. Aus der Erteilung einer solchen Vollmacht an den Vertreter eines Dritten und aus dem Erhalte des Kaufpreises gehe hervor, dass die Liegenschaftseigentümerin ihre Verfügungsrechte über die Liegenschaften aufgegeben und dass der Beschwerdeführer somit in dieser Hinsicht freie Hand gehabt habe. Eine Nichterhebung der Abgabe gemäß § 20 GrEStG komme nicht in Betracht. Denn die zwischen der Liegenschaftseigentümerin und dem Beschwerdeführer getroffene Abmachung habe deshalb nicht mehr bestanden, weil die Forderung der Gesellschaft auf Bezahlung des Kaufpreises durch den Beschwerdeführer erfüllt worden sei. Deshalb könne nicht davon die Rede sein, dass der Beschwerdeführer die Verfügungsmacht über die strittigen Liegenschaften an die Voreigentümerin wieder rückübertragen habe.

Gegen diese Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion richtet sich die vorliegende wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes wie auch wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof erwogen hat:

Der Rechtsstreit geht um zwei Fragen. Zunächst bekämpft der Beschwerdeführer den auch von der belangten Behörde aufrecht erhaltenen Rechtsstandpunkt der Erstinstanz, dem Beschwerdeführer sei es im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG durch einen Rechtsvorgang wirtschaftlich ermöglicht worden, die Liegenschaften EZ. 383 und EZ. 249 Grundbuch S. auf eigene Rechnung zu verwerten. Er wendet sich weiters dagegen, dass die belangte Behörde die Anwendung des § 20 GrEStG nicht in Erwägung gezogen habe.

#### I. Zur Frage der Steuerpflicht nach § 1 Abs. 2 GrEStG

Nach dieser Rechtsvorschrift unterliegen der Grunderwerbsteuer auch Rechtsvorgänge, die es ohne Begründung eines Anspruches auf Übereignung einem anderen rechtlich oder wirtschaftlich ermöglichen, ein inländisches Grundstück auf eigene Rechnung zu verwerten. Der Beschwerdeführer steht nun auf dem Standpunkte, dass er von der Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH. nur einen bloßen Vermittlungsauftrag erhalten habe, der zwar zuletzt unwiderruflich erteilt worden sei, der ihm aber nicht die rechtliche oder wirtschaftliche Möglichkeit eingeräumt habe, die in Streit stehenden Liegenschaften auf eigene Rechnung zu verwerten. Er hat im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine Reihe von Unterlagen vorgelegt, mit denen er seinen Standpunkt zu untermauern versuchte. Diese Unterlagen, durchwegs Briefe in Urschrift, in Durchschrift oder in Ablichtung, musste der Verwaltungsgerichtshof jedoch (soweit sie nicht schon Gegenstand des Verwaltungsverfahrens gewesen waren) übergehen, weil er kraft der Bestimmung des § 41 VwGG 1965 gehalten ist, einen bei ihm angefochtenen Bescheid auf Grund des von der belangten Behörde ermittelten Sachverhaltes auf seine Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit hin zu untersuchen. Soweit diese Unterlagen daher nicht schon ihre Deckung in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten finden oder im Zusammenhange damit nicht erweisen, dass die belangte Behörde in ihrem Verfahren etwa Verfahrensvorschriften verletzt und ihren Bescheid deshalb mit Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften belastet hat, durfte sie der Gerichtshof wegen des Neuerungsverbot im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht in den Kreis seiner Prüfung einbeziehen.

Dem Verwaltungsgerichtshof ist es im Übrigen auch verwehrt, Beweise selbst zu würdigen. Er konnte daher die von der belangten Behörde getroffenen Feststellungen nur nach der Richtung hin überprüfen, ob diese Feststellungen in einem ordnungsgemäßen Verfahren und auf Grund ausreichender Beweisunterlagen getroffen worden sind und ob die von der Behörde gezogenen Beweisschlüsse mit den Denkgesetzen und den Erfahrungen des täglichen Lebens im Einklange stehen.

Die belangte Behörde stützt nun ihre Feststellung, dem Beschwerdeführer sei es durch einen Rechtsvorgang der Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH. wirtschaftlich ermöglicht worden, die strittigen inländischen Grundstücke auf eigene Rechnung zu verwerten, im wesentlichen auf die folgenden Umstände:

1. Der Beschwerdeführer habe einen unwiderruflichen Vermittlungsauftrag zum Verkaufe der strittigen Liegenschaften erhalten;

2. er habe in einem bestimmten Zeitpunkt, um sich nach dem Fehlschlagen eines Vermittlungsversuches das Recht auf Alleinvermittlung gegenüber der Liegenschaftseigentümerin weiterhin zu sichern, sich bereit erklärt, den von dieser begehrten Liegenschaftskaufpreis zu bezahlen, wobei ihm auch das Recht des Selbsteintrittes zustehen sollte, falls es ihm nicht gelingen sollte, einen Käufer für die beiden Grundstücke zu vermitteln;

3. er habe sich mangels vorhandener Eigenmittel das Geld für die Entrichtung des Kaufpreises von K. verschafft, sich jedoch diesem gegenüber verpflichten müssen, nicht nur das Darlehen zurückzuzahlen, sondern darüber hinaus zunächst noch einen weiteren Betrag von S 183.440,- (für Zinsen usw.) zu bezahlen, der sich schließlich auf S 219.440,- erhöhte, weil der Beschwerdeführer seinen Verpflichtungen gegenüber K. nicht pünktlich nachgekommen sei;

4. ein über diese Verpflichtung hinaus durch die Tätigkeit des Beschwerdeführers erzielter Kaufpreis für die Liegenschaften habe dem Beschwerdeführer verbleiben und nicht der verkaufenden Gesellschaft oder dem K. zufallen sollen, wie der Beschwerdeführer im übrigen aber auch nicht das Recht besessen habe, den von ihm an die verkaufende Gesellschaft bezahlten Kaufpreis zurückzuverlangen;

5. der Beschwerdeführer habe somit das Wagnis getragen, einen Käufer zu finden, der zumindest soviel an Kaufpreis zu bezahlen bereit war, als zur Begleichung der Schuld an K. notwendig gewesen sei;

6. der Beschwerdeführer habe sich auf alle diese Gefahrenmomente nur eingelassen, weil ihm von der Gemeinde Wien eine Provision von S 200.000,- dafür zugesichert worden sei, dass er für bestimmte Personen, von denen die Stadt Wien Grundstücke kaufen wollte, Ersatzgrundstücke vermittele, weil verschiedene dieser Personen nur dann bereit gewesen seien, ihre Grundstücke an die Stadt Wien zu verkaufen, wenn sie ihrerseits dafür Ersatzgrundstücke erhielten. In der Hoffnung auf ein Gelingen dieses Planes, habe der Beschwerdeführer mit Erfolg und unter Eingehung eines nicht unerheblichen Wagnisses versucht, das Recht zur Alleinvermittlung der Liegenschaften für sich zu erhalten.

Der Beschwerdeführer behauptet nun, dass die belangte Behörde den für die Entscheidung wesentlichen Sachverhalt weder von Amts wegen erforscht noch eine erschöpfende Beweisaufnahme durchgeführt habe. Er wirft der belangten Behörde vor, sie habe ihn nicht von dem Umstande verständigt, dass sich Dr. Le. unter Berufung auf seine anwaltschaftliche Verschwiegenheitspflicht der Aussage entschlagen hatte. Hätte sie dies getan, dann wäre dem Beschwerdeführer Gelegenheit geboten gewesen, weitere oder andere Beweismittel anzubieten. Außerdem wirft er der belangten Behörde in diesem Zusammenhange vor, dass sie in Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur amtswegigen Erforschung und Ermittlung der tatsächlichen, und rechtlichen Verhältnisse in einem solchen Falle verpflichtet gewesen wäre, das vertretungsbefugte Organ der Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH als Auskunftsperson zu vernehmen. Dieser letztgenannte Einwand wäre an sich zutreffend. Die zuständigen Organe der verkaufenden Gesellschaft hätten sicherlich über deren Rechtsverhältnis zum Beschwerdeführer Auskunft geben können. Inwieweit der Einwand aber bei der Prüfung der Rechtmäßigkeit der angefochtenen Erledigung rechtserheblich ist, wird noch zu prüfen sein. Wenn der Beschwerdeführer ferner die Feststellung der belangten Behörde als aktenwidrig rügt, er habe die "strittige vorsichtsweise Gebührenanzeige, auf Grund welcher die Vorschreibung der Grunderwerbsteuer erfolgte, verfasst und eingebracht", so ist dieser Vorwurf unbegründet. Denn die Eingabe an das Finanzamt vom 10. September 1963 ist auch vom Beschwerdeführer unterfertigt, sodass dessen Unterschrift auch ihren Inhalt deckt. Demnach erweist sich die Feststellung der Behörde, der Beschwerdeführer habe dem Finanzamt angezeigt, dass ihm die Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH für den Verkauf der Liegenschaften EZ. 383 und 249 Grundbuch S. einen unwiderruflichen Vermittlungsauftrag erteilt habe - wie dies der genannten Eingabe zu entnehmen war -, als richtig. Im übrigen bestreitet der Beschwerdeführer gar nicht, von der verkaufenden Gesellschaft den genannten unwiderruflichen Vermittlungsauftrag erhalten zu haben, sodass es auch von keiner rechtlichen Bedeutung sein kann, wenn der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhange der belangten Behörde vorwirft, dass sie ihn trotz seines dahin gehenden Antrages nicht venommen habe. Eine weitere Aktenwidrigkeit erblickt der Beschwerdeführer in der Feststellung der belangten Behörde, dass die Verkaufsvollmacht dem Dr. La., dem Vertreter des K., zur Sicherung der Forderung des K. gegen den Beschwerdeführer aus der Finanzierung erteilt worden sei. Auch eine solche Aktenwidrigkeit liegt nicht vor. Denn in der vom Beschwerdeführer eingebrachten Berufung ist angegeben, dass die Verkaufsvollmacht zur Sicherstellung für den Geldgeber bei dessen Anwalt hinterlegt worden sei. Ferner findet der Beschwerdeführer auch die weitere behördliche Feststellung aktenwidrig, wonach er im Vorfinanzierungswege den Kaufpreis von S 616.560,- an die Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH. bezahlt habe. Tatsächlich habe nämlich K. bezahlt, während der Beschwerdeführer nur einen Anspruch auf Provision besessen habe. In diesem Belange konnte sich die belangte Behörde aber auf die Angaben in der Anzeige an das Finanzamt vom 10. September 1963 stützen, in der gesagt wurde, dass sich K. ihm (nämlich dem Beschwerdeführer, wie sich aus dem Zusammenhange der Worte in der Anzeige ergibt) gegenüber bereit erklärt habe, den dafür erforderlichen Betrag zur Verfügung zu stellen. Im übrigen kann es gar keine besondere rechtliche Bedeutung haben, ob K. das Geld dem Beschwerdeführer bezahlt und dieser sodann den Kaufpreis der verkaufenden Gesellschaft flüssig gemacht oder ob K. auf Rechnung des Beschwerdeführers die Summe von S 616.560,- unmittelbar an die Gesellschaft gezahlt oder überwiesen hat. Denn es ist jedenfalls unbestritten, dass K. dem Beschwerdeführer diesen Betrag zur Verfügung gestellt hatte, damit dieser die Bedingung der Gesellschaft, die sie für die Erteilung eines Alleinvermittlungsauftrages an den Beschwerdeführer gestellt hatte, nämlich die Vorauszahlung des Kaufpreises für die streitigen Liegenschaften, erfüllen konnte.

Bei dieser Sachlage ist nun zu prüfen, ob die behördlichen Feststellungen für die Annahme, der Beschwerdeführer habe die so genannte wirtschaftliche Verfügungsgewalt über die strittigen Liegenschaften im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG erlangt, ausreichend waren. Der Beschwerdeführer hält auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren daran fest, dass er lediglich Vermittler gewesen sei und dass es ihm keineswegs rechtlich oder wirtschaftlich ermöglicht worden sei, die Liegenschaften EZ. 383 und 249 Grundbuch S. auf eigene Rechnung zu verwerten. Ihm ist aber zu entgehen, dass seine Rolle beim Verkaufe der genannten Liegenschaften weit über die eines bloßen Vermittlers hinausgegangen ist. Ihm ist von der vormaligen Eigentümerin der Grundstücke ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt worden. Er hat durch die finanzielle Hilfe eines Dritten, bereits bevor er überhaupt einen Käufer gefunden hätte, den von der Grundstückseigentümerin verlangten Grundstückskaufpreis beglichen; er hat ferner für das ihm von K. gewährte Darlehen eine sehr beträchtliche Last übernommen, nämlich nicht nur die Rückzahlung des Kaufbetrages, sondern auch die Zahlung von Zinsen und anderen nicht näher bezeichneten Kosten im Ausmaße von S 219.440,- (!), sodass er, wenn er bei dem strittigen Grundstücksgeschäft keinen Verlust erleiden wollte, einen Käufer finden musste, der seinerseits einen Kaufpreis von S 836.000,- zu bezahlen bereit war, an dem die verkaufende Gesellschaft im übrigen keinen weiteren Anteil hatte, weil diese sich bereits mit einem Grundstückspreise von S 616.560,-

-, der ihr bereits auch zuteil geworden war, als befriedigt erklärt hatte. Die Höhe des Grundstückspreises ergab sich daher nicht aus den Überlegungen der Voreigentümer, sondern aus jener des Beschwerdeführers, sodass auch nicht geleugnet werden kann, dass der Beschwerdeführer die Grundstücke auf eigene Rechnung verwertete. Der Beschwerdeführer räumt ein, dieses Wagnis übernommen zu haben, um durch die Vermittlung des Verkaufes der strittigen Grundstücke eine Provision in einer anderen Grundstücksangelegenheit in Höhe von S 200.000,- verdienen zu können, deren Zahlung ihm die Stadt W. für die erfolgreiche Vermittlung bestimmter anderer Grundstücke zugesichert hatte, die diese Stadt zu erwerben wünschte. Die Eigentümer dieser anderen Grundstücke waren jedoch nach den Angaben des Beschwerdeführers zum Teile nur bereit unter der Bedingung,

an die Stadt W. zu verkaufen, dass sie für die hingegebenen Grundstücke Ersatzgrundstücke erhielten. Deshalb war die Vermittlung der Übertragung der strittigen Liegenschaften nur Teil eines Gesamtplanes, dessen Erfüllung auch im besonderen finanziellen Interesse des Beschwerdeführers gelegen war. Ähnlich wie in jenem Verfahren, das zu dem hg. Erkenntnisse vom 6. Juli 1966, Zl. 850/65, geführt hat, rechtfertigten bereits die eben angeführten unbestrittenen Umstände die behördliche Annahme, dass der Beschwerdeführer infolge des erwarteten wirtschaftlichen Erfolges seines Bemühens die strittigen Grundstücke auf eigene Rechnung verwertet hat, zumal nach Erteilung der alleinigen Vermittlungsvollmacht zu Gunsten des Beschwerdeführers die Beteiligten zum Ausdruck gebracht hatten, dass nur der Beschwerdeführer den oder die Käufer bestimmen sollte mit dem (mit denen) die vormalige Eigentümerin nach den vertraglichen Abmachungen den förmlichen schriftlichen Kaufvertrag abzuschließen hatte. Dass die Erteilung eines unwiderruflichen Verkaufsauftrages verbunden mit der Vereinbarung eines dem Auftraggeber zukommenden Mindestkaufpreises, wobei der Mehrerlös dem Beauftragten bleiben soll, die Einräumung der Verwertungsmöglichkeit im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG bedeutet, hat der Verwaltungsgerichtshof im übrigen auch schon in seinem Erkenntnisse vom 21. Oktober 1963, Zl. 411- 413/62, ausgesprochen, auf dessen Begründung unter Erinnerung an Art. 14 Abs. 4 der Geschäftsordnung dieses Gerichtshofes BGBl. Nr. 45/1965 hingewiesen wird. Bei diesem im wesentlichen unbestrittenen Sachverhalte kommt dem Umstande, dass die belangte Behörde die verantwortlichen Organe der Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH. nicht über das Auftragsverhältnis dieser Gesellschaft zum Beschwerdeführer befragt hat, keine wesentliche Bedeutung zu, sodass dieser Mangel nicht zu einer Aufhebung des angefochtenen Bescheides führen konnte. Denn ein Verfahrensmangel führt gemäß § 42 a Abs. 2 lit. c Z. 2 und 3 VwGG 1965 nur dann zur Aufhebung eines Bescheides im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, wenn er wesentlich ist. Die von der belangten Behörde gezogenen Beweisschlüsse vermochte der Gerichtshof nach dem Gesagten nicht für denkfolgewidrig zu erachten, sodass der belangten Behörde nicht entgegenzutreten war, wenn sie unter Heranziehung des im übrigen hinreichend ermittelten Sachverhaltes zu der Annahme gelangt ist, dass im Streitfalle die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 GrEStG erfüllt waren. II. Zur Frage der Anwendung des § 20 Abs. 1 GrEStG

Auch durch die Nichtanwendung des § 20 GrEStG ist der Beschwerdeführer in keinem Rechte verletzt worden. Nach dieser Rechtsvorschrift wird die Grunderwerbsteuer nicht erhoben bzw. wird sie rückerstattet, wenn ein Erwerbsvorgang rückgängig gemacht wird. Von einer Rückgängigmachung kann aber im Streitfall überhaupt nicht gesprochen werden. Der Beschwerdeführer beruft sich in diesem Zusammenhang auf das Schreiben des Dr. Le. vom 20. Mai 1964. Er macht der belangten Behörde zum Vorwurf, sie habe daraus nicht die Feststellung getroffen, dass die Vereinbarungen der Grundeigentümerin mit dem Beschwerdeführer über die strittigen Liegenschaften aufgelöst worden seien. Eine Stelle dieses Inhaltes findet sich aber in dem genannten Schreiben des Dr. Le., das im Verwaltungsverfahren vorgelegt worden ist, nicht. Nach der Sachlage vermochte der Beschwerdeführer überdies aus diesem Vorbringen nichts für seinen Rechtsstandpunkt zu gewinnen. Es steht fest, dass der Beschwerdeführer den Alleinvermittlungsauftrag erfüllt hat, da der von ihm vermittelte Käufer N. die strittigen Grundstücke auf Grund des zwischen ihm und der vormaligen grundbücherlichen Eigentümerin abgeschlossenen förmlichen schriftlichen Kaufvertrages käuflich erworben hat und dass auch sonst alle das Grundstücksgeschäft betreffenden Ziele des Beschwerdeführers erreicht worden sind. Nach der erfolgreichen Beendigung der "Vermittlungsaktion" durch den Beschwerdeführer kann somit begrifflich nicht mehr davon die Rede sein, dass der Beschwerdeführer seine wirtschaftliche Verfügungsmacht an die Gesellschaft zur Förderung der Sozialen Wohnkultur GesmbH. rückübertragen habe. Die vom Beschwerdeführer vertretene Meinung ist also völlig unverständlich und bedeutet eine völlige Verkennung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Bei der eindeutigen Sachlage traf die belangte Behörde auch keine weitere Ermittlungspflicht in Richtung auf das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 20 GrEStG.

Die vorliegende Beschwerde erwies sich demnach in ihrem ganzen Umfang als unbegründet, sodass sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 abzuweisen war.

Die belangte Behörde hat für den Fall ihres Obsiegens einen Aufwandsersatz in Höhe von S 390,-- geltend gemacht (für den Vorlagenaufwand S 60,-- und für den Schriftsatzaufwand S 330,--). Diesem Begehren war gemäß § 47 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b, § 48 Abs. 2 lit. a und b, § 49 Abs. 2 und § 59 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a und b VwGG 1965, BGBl. Nr. 2, in Verbindung mit Art. I B Z. 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, BGBl. Nr. 4, zu entsprechen.

Wien, am 6. Juni 1968