

TE Vwgh Erkenntnis 2014/5/27 2013/16/0001

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.05.2014

Index

98/01 Wohnbauförderung;

Norm

WFG 1984 §53 Abs3;

1. WFG 1984 § 53 heute
2. WFG 1984 § 53 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
3. WFG 1984 § 53 gültig von 01.06.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2000
4. WFG 1984 § 53 gültig von 01.01.1994 bis 31.05.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 829/1992
5. WFG 1984 § 53 gültig von 01.08.1990 bis 31.12.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 460/1990

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): 2013/16/0002 E 27. Mai 2014

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma, die Hofrätin Mag. Dr. Zehetner und den Hofrat Mag. Straßegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Berger, über die Beschwerde der Wgesellschaft m.b.H., vertreten durch die Bartlmä Madl Köck Rechtsanwälte OG in 1090 Wien, Liechtensteinstraße 45a, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 23. November 2012, Zl. 100 Jv 4048/12d - 33a, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von 1.326,40 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen; das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Die beschwerdeführende Gesellschaft m.b.H.

(Beschwerdeführerin) beantragte beim Bezirksgericht F mit Schriftsatz vom 30. April 2012 die Einverleibung des Pfandrechtes von 175.000 EUR samt Zinsen und Nebengebührensicherstellung von 35.000 EUR für die Bausparkasse Wüstenrot AG im Grundbuch zu EZ xxx KG yyy. Unter dem Hinweis auf die Gebührenfreiheit nach § 53 Abs. 3 WFG legte die Beschwerdeführerin dem Schriftsatz u. a. ein mit "Schuldschein und Pfandurkunde" bezeichnetes Schriftstück bei. Danach vereinbarten die Bausparkasse Wüstenrot AG einerseits und T.K. und W.K. (im Folgenden

Darlehensnehmer genannt), dass die Bausparkasse Wüstenrot AG den Darlehensnehmern ein Darlehen im Betrag von 250.000 EUR gewähren werde, wovon der Betrag von 175.000 EUR auf von den Darlehensnehmern bekannt zu gebende Konten - gegebenenfalls im Rahmen des nachzuweisenden Baufortschrittes - überwiesen werde. Unter § 8 "Pfandbestellung und Einverleibungsklausel" dieser Vereinbarung wird ausgeführt:(Beschwerdeführerin) beantragte beim Bezirksgericht F mit Schriftsatz vom 30. April 2012 die Einverleibung des Pfandrechtes von 175.000 EUR samt Zinsen und Nebengebührensicherstellung von 35.000 EUR für die Bausparkasse Wüstenrot AG im Grundbuch zu EZ xxx KG yyy. Unter dem Hinweis auf die Gebührenfreiheit nach Paragraph 53, Absatz 3, WFG legte die Beschwerdeführerin dem Schriftsatz u. a. ein mit "Schuldschein und Pfandurkunde" bezeichnetes Schriftstück bei. Danach vereinbarten die Bausparkasse Wüstenrot AG einerseits und T.K. und W.K. (im Folgenden Darlehensnehmer genannt), dass die Bausparkasse Wüstenrot AG den Darlehensnehmern ein Darlehen im Betrag von 250.000 EUR gewähren werde, wovon der Betrag von 175.000 EUR auf von den Darlehensnehmern bekannt zu gebende Konten - gegebenenfalls im Rahmen des nachzuweisenden Baufortschrittes - überwiesen werde. Unter Paragraph 8, "Pfandbestellung und Einverleibungsklausel" dieser Vereinbarung wird ausgeführt:

"Zur Sicherung des gemäß dieser Urkunde gewährten Darlehens samt Zinsen, Verzugszinsen und der gemäß § 7 bestellten Nebengebührenkaution verpfändet hiermit als Liegenschaftseigentümer (Beschwerdeführerin) die Liegenschaft EZ xxx Grundbuch yyy als Haupteinlage und W.K. die Liegenschaft EZ zzz hinsichtlich 48/1439 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an FWGE 7 Grundbuch qqq als Nebeneinlage und erteilt die ausdrückliche Einwilligung, dass ob diesen Liegenschaften zugunsten der Bausparkasse Wüstenrot AG für einen (Teil-)betrag dieser Darlehensforderung von EUR 175.000,00 (EURO einhundertfünfsiebzigttausend) samt 6,000 % Zinsen jährlich, zuzüglich 5 % Verzugszinsen jährlich und für die Nebengebührenkaution im Höchstbetrag von EUR 35.000,00 (EURO fünfunddreißigttausend) das Simultanpfandrecht einverleibt werde. ...""Zur Sicherung des gemäß dieser Urkunde gewährten Darlehens samt Zinsen, Verzugszinsen und der gemäß Paragraph 7, bestellten Nebengebührenkaution verpfändet hiermit als Liegenschaftseigentümer (Beschwerdeführerin) die Liegenschaft EZ xxx Grundbuch yyy als Haupteinlage und W.K. die Liegenschaft EZ zzz hinsichtlich 48/1439 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an FWGE 7 Grundbuch qqq als Nebeneinlage und erteilt die ausdrückliche Einwilligung, dass ob diesen Liegenschaften zugunsten der Bausparkasse Wüstenrot AG für einen (Teil-)betrag dieser Darlehensforderung von EUR 175.000,00 (EURO einhundertfünfsiebzigttausend) samt 6,000 % Zinsen jährlich, zuzüglich 5 % Verzugszinsen jährlich und für die Nebengebührenkaution im Höchstbetrag von EUR 35.000,00 (EURO fünfunddreißigttausend) das Simultanpfandrecht einverleibt werde. ..."

Mit Zahlungsaufträgen vom 8. Mai 2012 schrieb die Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes F der Beschwerdeführerin eine Eintragungsgebühr und eine Eingabengebühr jeweils nach TP 9 GGG samt Einhebungsgebühren nach § 6 Abs. 1 GEG vor. Mit Zahlungsaufträgen vom 8. Mai 2012 schrieb die Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes F der Beschwerdeführerin eine Eintragungsgebühr und eine Eingabengebühr jeweils nach TP 9 GGG samt Einhebungsgebühren nach Paragraph 6, Absatz eins, GEG vor.

Mit Schriftsatz vom 23. Mai 2012 erhob die Beschwerdeführerin einen Berichtigungsantrag gegen diese - keinerlei Begründung aufweisenden - Zahlungsaufträge und führte darin aus, sie errichte derzeit als Bauträger und Wohnungseigentumsorganisatorin auf der Liegenschaft xxx KG yyy unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln eine Wohnhausanlage. T.K. und W.K. hätten die geförderte Wohnung Top 10 dieser Wohnhausanlage mit Kaufvertrag vom 26. März 2012 gekauft. Teile dieses Kaufpreises seien von der Bausparkasse Wüstenrot AG finanziert worden, welche sich als Besicherung das in Rede stehende Pfandrecht habe einräumen lassen. Zur materiellen Berechtigung der Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung verweise die Beschwerdeführerin auf die bereits dem Grundbuchsgesuch angeschlossene Zusicherung der Wiener Landesregierung vom 22. Februar 2011 samt Abänderungszusicherung vom 10. Oktober 2011 über die Gewährung eines Darlehens zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 24 geförderten und 28 frei finanzierten Eigentumswohnungen.

Dem Berichtigungsantrag war neben der darin erwähnten Zusicherung vom 22. Februar 2011 u.a. auch (in Ablichtung) ein Kaufvertrag zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und T.K. und W.K. andererseits vom 26. März 2012 angeschlossen, wonach T.K. und W.K. zusammen 84/4412-tel Anteile an der Liegenschaft EZ xxx KG yyy mit einer näher beschriebenen Wohnung Top 10 ("gefördert gemäß § 12 WWFSG 1989") in der auf dieser Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage von der Beschwerdeführerin kauften. Die Beschwerdeführerin sei grundbücherliche Alleineigentümerin der in Rede stehenden Liegenschaft und errichte auf dieser Liegenschaft als

Wohnungseigentumsorganisatorin eine Wohnhausanlage bestehend nach derzeitigem Planungsstand aus fünf Wohnhäusern mit insgesamt 52 Wohnungen sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen und -flächen. Nach Baufertigstellung und Vorliegen einer endgültigen, auf den tatsächlich errichteten Objekten und Nutzflächen basierenden Nutzwertberechnung werde an sämtlichen Wohnungen Wohnungseigentum begründet werden. Für die Errichtung von 24 dieser Wohnungen auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft seien der Beschwerdeführerin von der Wiener Landesregierung mit Zusicherung vom 22. Februar 2011 samt Abänderungszusicherung vom 10. Oktober 2011 Wohnbauförderungsmittel zugesichert worden. Für die kaufgegenständliche Wohnung werde die vorgenannte Wohnbauförderung in Anspruch genommen. Der Kaufpreis für die verkauften 84/4412-tel Liegenschaftsanteile betrage 205.639,17 EUR. Von diesem Kaufpreis hätten die Käufer bereits vor Abschluss des Kaufvertrages eine Anzahlung von 6.000 EUR geleistet. Ein weiterer Teil des Kaufpreises von 39.310,23 EUR sei durch den von den Käufern übernommenen Anteil der Wohnung am Förderungsdarlehen des Landes Wien gedeckt. Die noch verbleibenden restlichen Kaufpreiseigenmittel von 160.328,94 EUR verpflichteten sich die Käufer, nach einem näher beschriebenen Zahlungsplan (Unterfertigung des Vertrages, Bekanntgabe der Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs des Hauses, Bekanntgabe der Fertigstellung der Rohinstallationen des Hauses, Bekanntgabe der Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung und Fertigstellung des Kaufobjektes 14 Tage vor Übergabe) zu bezahlen. Dem Berichtigungsantrag war neben der darin erwähnten Zusicherung vom 22. Februar 2011 u.a. auch (in Ablichtung) ein Kaufvertrag zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und T.K. und W.K. andererseits vom 26. März 2012 angeschlossen, wonach T.K. und W.K. zusammen 84/4412-tel Anteile an der Liegenschaft EZ xxx KG yyy mit einer näher beschriebenen Wohnung Top 10 ("gefördert gemäß Paragraph 12, WWFSG 1989") in der auf dieser Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage von der Beschwerdeführerin kauften. Die Beschwerdeführerin sei grundbücherliche Alleineigentümerin der in Rede stehenden Liegenschaft und errichte auf dieser Liegenschaft als Wohnungseigentumsorganisatorin eine Wohnhausanlage bestehend nach derzeitigem Planungsstand aus fünf Wohnhäusern mit insgesamt 52 Wohnungen sowie diversen Technik- und Allgemeinräumen und -flächen. Nach Baufertigstellung und Vorliegen einer endgültigen, auf den tatsächlich errichteten Objekten und Nutzflächen basierenden Nutzwertberechnung werde an sämtlichen Wohnungen Wohnungseigentum begründet werden. Für die Errichtung von 24 dieser Wohnungen auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft seien der Beschwerdeführerin von der Wiener Landesregierung mit Zusicherung vom 22. Februar 2011 samt Abänderungszusicherung vom 10. Oktober 2011 Wohnbauförderungsmittel zugesichert worden. Für die kaufgegenständliche Wohnung werde die vorgenannte Wohnbauförderung in Anspruch genommen. Der Kaufpreis für die verkauften 84/4412-tel Liegenschaftsanteile betrage 205.639,17 EUR. Von diesem Kaufpreis hätten die Käufer bereits vor Abschluss des Kaufvertrages eine Anzahlung von 6.000 EUR geleistet. Ein weiterer Teil des Kaufpreises von 39.310,23 EUR sei durch den von den Käufern übernommenen Anteil der Wohnung am Förderungsdarlehen des Landes Wien gedeckt. Die noch verbleibenden restlichen Kaufpreiseigenmittel von 160.328,94 EUR verpflichteten sich die Käufer, nach einem näher beschriebenen Zahlungsplan (Unterfertigung des Vertrages, Bekanntgabe der Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs des Hauses, Bekanntgabe der Fertigstellung der Rohinstallationen des Hauses, Bekanntgabe der Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung und Fertigstellung des Kaufobjektes 14 Tage vor Übergabe) zu bezahlen.

Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnhausanlage sei für den Sommer 2013 vorgesehen. Garantiert werde seitens der Verkäuferin als spätester Termin für die Übergabe der 31. Dezember 2013.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde den Berichtigungsantrag ab und berichtete einen der beiden bekämpften Zahlungsaufträge dem Betrag nach. Die Beschwerdeführerin hätte weder behauptet noch nachgewiesen und es sei aus den vorgelegten Urkunden auch nicht erkennbar, dass der eingetragene Darlehensbetrag von 175.000 EUR samt 35.000 EUR Nebengebührensicherstellung für die Fertigstellung des geförderten Objekts verwendet worden sei. Darüber hinaus liege für einen zusätzlichen Eigenmittelbedarf keine Förderungszusicherung vor. Der Kredit sei zur "Finanzierung des Barkaufpreises", nicht jedoch für die Finanzierung der Errichtung des Objekts notwendig gewesen. Bei den in § 53 Abs. 3 WFG genannten Darlehen handle es sich lediglich um solche zur Deckung der eigentlichen Baukosten, nicht jedoch zB zur Deckung der Grund- und Grundnebenkosten oder einer von der Wohnbauförderung nicht gedeckten Zusatzausstattung des Objektes oder der Gesamtanlage. Es wäre Sache der Beschwerdeführerin gewesen, konkrete Behauptungen aufzustellen und Beweise anzubieten, die eine zusätzliche - nachträgliche - Finanzierungsnotwendigkeit des Objekts ergeben würden. Da die Kausalität zwischen Förderungsmaßnahme und Pfandrechtseinräumung nicht erwiesen sei, unterliege die Eintragung des Pfandrechts

nicht der Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde den Berichtigungsantrag ab und berichtete einen der beiden bekämpften Zahlungsaufträge dem Betrag nach. Die Beschwerdeführerin hätte weder behauptet noch nachgewiesen und es sei aus den vorgelegten Urkunden auch nicht erkennbar, dass der eingetragene Darlehensbetrag von 175.000 EUR samt 35.000 EUR Nebengebührensicherstellung für die Fertigstellung des geförderten Objekts verwendet worden sei. Darüber hinaus liege für einen zusätzlichen Eigenmittelbedarf keine Förderungszusicherung vor. Der Kredit sei zur "Finanzierung des Barkaufpreises", nicht jedoch für die Finanzierung der Errichtung des Objekts notwendig gewesen. Bei den in Paragraph 53, Absatz 3, WFG genannten Darlehen handle es sich lediglich um solche zur Deckung der eigentlichen Baukosten, nicht jedoch zB zur Deckung der Grund- und Grundnebenkosten oder einer von der Wohnbauförderung nicht gedeckten Zusatzausstattung des Objektes oder der Gesamtanlage. Es wäre Sache der Beschwerdeführerin gewesen, konkrete Behauptungen aufzustellen und Beweise anzubieten, die eine zusätzliche - nachträgliche - Finanzierungsnotwendigkeit des Objekts ergeben würden. Da die Kausalität zwischen Förderungsmaßnahme und Pfandrechtseinräumung nicht erwiesen sei, unterliege die Eintragung des Pfandrechts nicht der Gebührenbefreiung nach Paragraph 53, Absatz 3, WFG.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher sich die Beschwerdeführerin im Recht auf Befreiung von den Gerichtsgebühren nach § 53 Abs. 3 WFG im Zusammenhang mit der Eintragung der Festbetragshypothek in Höhe von 175.000 EUR samt Nebengebührensicherstellung von 35.000 EUR verletzt erachtet. Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, in welcher sich die Beschwerdeführerin im Recht auf Befreiung von den Gerichtsgebühren nach Paragraph 53, Absatz 3, WFG im Zusammenhang mit der Eintragung der Festbetragshypothek in Höhe von 175.000 EUR samt Nebengebührensicherstellung von 35.000 EUR verletzt erachtet.

Die belangte Behörde legte die Gerichtsakten vor und reichte eine Gegenschrift ein, in welcher sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall sind gemäß § 79 Abs. 11 VwGG idF des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 122/2013 die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden. Im Beschwerdefall sind gemäß Paragraph 79, Absatz 11, VwGG in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 122 aus 2013, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden.

TP 9 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter (TP 9 lit. a) für Eingaben um Eintragung in das Grundbuch und (TP 9 lit. b Z 4) für Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechts. TP 9 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter (TP 9 Litera a,) für Eingaben um Eintragung in das Grundbuch und (TP 9 Litera b, Ziffer 4,) für Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechts.

§ 53 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 (WFG) lautet: Paragraph 53, Absatz 3, des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 (WFG) lautet:

1. "(3) Absatz 3, Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, sind von den Gerichtsgebühren befreit. Bei Wohnungen ist zur Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung überdies Voraussetzung, dass die Nutzfläche 130 m², bei mehr als fünf in gemeinsamem Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt." Der angefochtene Bescheid stützt sich darauf, dass die Kausalität zwischen Förderungsmaßnahme und Pfandrechtseinräumung nicht erwiesen sei.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Voraussetzung für die Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG ein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gebühr grundsätzlich unterliegenden Rechtsgeschäft. Unter Finanzierung ist dabei die Gesamtheit der Maßnahmen zur Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung des (geförderten) Objektes zu verstehen (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 2005, 2005/16/0107 und vom 25. März 2004, 2003/16/0090). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Voraussetzung für die Gebührenbefreiung nach Paragraph 53, Absatz 3, WFG ein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gebühr grundsätzlich unterliegenden Rechtsgeschäft. Unter Finanzierung ist dabei die Gesamtheit der Maßnahmen zur Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung des (geförderten) Objektes zu verstehen vergleiche

, etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 2005, 2005/16/0107 und vom 25. März 2004, 2003/16/0090).

Nach Ansicht der belangten Behörde ist aus den Behauptungen der Beschwerdeführerin und den vorgelegten Urkunden nicht erkennbar, dass der eingetragene Darlehensbetrag für die Fertigstellung des geförderten Objektes verwendet worden sei. Darüber hinaus liege für einen zusätzlichen Eigenmittelbedarf keine Förderungszusicherung vor.

Dem letzten Argument ist entgegenzuhalten, dass die Befreiung auch für nicht geförderte Darlehen zu gewähren ist, wenn das Darlehen zur Finanzierung der Schaffung eines geförderten Objekts bestimmt ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. September 2002, 2002/16/0120). Dem letzten Argument ist entgegenzuhalten, dass die Befreiung auch für nicht geförderte Darlehen zu gewähren ist, wenn das Darlehen zur Finanzierung der Schaffung eines geförderten Objekts bestimmt ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 24. September 2002, 2002/16/0120).

Aus dem vorgelegten Kaufvertrag zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und W.K. und T.K. andererseits sowie aus dem vorgelegten Schriftstück "Schuldschein und Pfandurkunde" ist ersichtlich, dass das eingetragene Pfandrecht zur Besicherung eines Darlehens der Bausparkasse Wüstenrot AG an T.K. und W.K. diene, welches dem Erwerb der Liegenschaftsanteile und der von der Beschwerdeführerin darauf zu errichtenden Wohnung dienen sollte.

Die belangte Behörde führt im angefochtenen Bescheid aus, die Geldmittel für das Objekt seien bereits beschafft gewesen, weil in der Förderungszusicherung von Eigenmitteln der Beschwerdeführerin gesprochen werde. Daraus ist das Fehlen eines Kausalzusammenhangs im oben erwähnten Sinn jedoch nicht abzuleiten.

Bei einer bloßen Umschuldung besteht zwar kein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gerichtsgebühr unterliegenden Rechtsgeschäft (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2005, und das hg. Erkenntnis vom 19. September 2001, 2001/16/0346), doch ist unter einer Umschuldung ein Vorgang zu verstehen, durch den ein Kredit- oder Darlehensvertrag aufgehoben und die Kredit- oder Darlehenssumme zurückgezahlt wird, wobei als Ersatz dafür ein neuer Kredit- oder Darlehensvertrag mit einem anderen Kredit- oder Darlehensgeber abgeschlossen wird. Es kommt dabei also zu einem Wechsel auf Seiten des Geldgebers (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. April 1995, 94/16/0205). Im Beschwerdefall diene jedoch das in Rede stehende Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG nicht der Umschuldung, nämlich dem Ersatz eines anderen Kredites oder Darlehens, sondern dem Aufbringen der von den Käufern W.K. und T.K. an die Beschwerdeführerin zu leistenden Barkaufpreises; das Darlehen diene somit nicht dem Ersatz einer schon vorher bestandenen Fremdfinanzierung, sondern der Entlastung des Eigenmitteleinsatzes durch die Beschwerdeführerin (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 19. April 1995). Bei einer bloßen Umschuldung besteht zwar kein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gerichtsgebühr unterliegenden Rechtsgeschäft vergleiche , das erwähnte hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2005, und das hg. Erkenntnis vom 19. September 2001, 2001/16/0346), doch ist unter einer Umschuldung ein Vorgang zu verstehen, durch den ein Kredit- oder Darlehensvertrag aufgehoben und die Kredit- oder Darlehenssumme zurückgezahlt wird, wobei als Ersatz dafür ein neuer Kredit- oder Darlehensvertrag mit einem anderen Kredit- oder Darlehensgeber abgeschlossen wird. Es kommt dabei also zu einem Wechsel auf Seiten des Geldgebers vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 19. April 1995, 94/16/0205). Im Beschwerdefall diene jedoch das in Rede stehende Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG nicht der Umschuldung, nämlich dem Ersatz eines anderen Kredites oder Darlehens, sondern dem Aufbringen der von den Käufern W.K. und T.K. an die Beschwerdeführerin zu leistenden Barkaufpreises; das Darlehen diene somit nicht dem Ersatz einer schon vorher bestandenen Fremdfinanzierung, sondern der Entlastung des Eigenmitteleinsatzes durch die Beschwerdeführerin vergleiche , das erwähnte hg. Erkenntnis vom 19. April 1995).

Überdies schadet der Gebührenbefreiung eine Umschuldung dann nicht, wenn sie vor der Fertigstellung des geförderten Objektes erfolgt, weil diesfalls das Rechtsgeschäft durch die Finanzierung des Objektes veranlasst ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. April 1998, 97/16/0199). Überdies schadet der Gebührenbefreiung eine Umschuldung dann nicht, wenn sie vor der Fertigstellung des geförderten Objektes erfolgt, weil diesfalls das Rechtsgeschäft durch die Finanzierung des Objektes veranlasst ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 29. April 1998, 97/16/0199).

Im angefochtenen Bescheid stützt sich die belangte Behörde darauf, "der Kredit" (das in Rede stehende Darlehen

der Bausparkasse Wüstenrot AG) sei zur "Finanzierung des Barkaufpreises", nicht jedoch für die Finanzierung der Errichtung des Objekts notwendig gewesen. Dabei übersieht die belangte Behörde, dass sich die Gebührenbefreiung nicht nur auf die Gebühr im Zusammenhang mit dem Förderungsdarlehen selbst erstreckt, sondern auch auf andere zur Finanzierung eines geförderten Bauvorhabens erforderliche Darlehen, wobei es seit der Änderung des § 53 Abs. 3 WFG durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 460/1990 auf die "Erforderlichkeit" nicht mehr entscheidend ankommt (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. September 2002). Im angefochtenen Bescheid stützt sich die belangte Behörde darauf, "der Kredit" (das in Rede stehende Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG) sei zur "Finanzierung des Barkaufpreises", nicht jedoch für die Finanzierung der Errichtung des Objekts notwendig gewesen. Dabei übersieht die belangte Behörde, dass sich die Gebührenbefreiung nicht nur auf die Gebühr im Zusammenhang mit dem Förderungsdarlehen selbst erstreckt, sondern auch auf andere zur Finanzierung eines geförderten Bauvorhabens erforderliche Darlehen, wobei es seit der Änderung des Paragraph 53, Absatz 3, WFG durch das Bundesgesetz Bundesgesetzblatt Nr. 460 aus 1990, auf die "Erforderlichkeit" nicht mehr entscheidend ankommt vergleiche , das erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. September 2002).

Dass es sich um den Kauf von Liegenschaftsanteilen und einer auf der Liegenschaft zu errichtenden Wohnung von einem Bauträger handelte und der Darlehensnehmer nicht selbst die Wohnung errichtete oder als Bauherr auftrat, lässt jedenfalls dann die Kausalität des Darlehens mit der Finanzierung der geförderten Wohnung bestehen, wenn ein solcher Kaufvertrag über eine erst zu errichtende, noch nicht fertiggestellte Wohnung abgeschlossen wird (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2000, 2000/16/0361, zum Erwerb eines Reihenhauses von einer Baugesellschaft). Der von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren vorgelegte Kaufvertrag spricht ausdrücklich von der zu errichtenden Wohnung und sieht eine Abstattung des Kaufpreises nach dem Baufortschritt vor, worauf die Beschwerdeführerin in der Beschwerde auch ausdrücklich hinweist. Dass die in Rede stehende Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und W.K. und T.K. andererseits bereits fertiggestellt gewesen wäre, hat die belangte Behörde nicht festgestellt. Dass es sich um den Kauf von Liegenschaftsanteilen und einer auf der Liegenschaft zu errichtenden Wohnung von einem Bauträger handelte und der Darlehensnehmer nicht selbst die Wohnung errichtete oder als Bauherr auftrat, lässt jedenfalls dann die Kausalität des Darlehens mit der Finanzierung der geförderten Wohnung bestehen, wenn ein solcher Kaufvertrag über eine erst zu errichtende, noch nicht fertiggestellte Wohnung abgeschlossen wird vergleiche , auch das hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2000, 2000/16/0361, zum Erwerb eines Reihenhauses von einer Baugesellschaft). Der von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren vorgelegte Kaufvertrag spricht ausdrücklich von der zu errichtenden Wohnung und sieht eine Abstattung des Kaufpreises nach dem Baufortschritt vor, worauf die Beschwerdeführerin in der Beschwerde auch ausdrücklich hinweist. Dass die in Rede stehende Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und W.K. und T.K. andererseits bereits fertiggestellt gewesen wäre, hat die belangte Behörde nicht festgestellt.

Auf die von der belangten Behörde in der Gegenschrift zusätzlich vorgebrachten Argumente war schon deshalb nicht einzugehen, weil in der Gegenschrift die Begründung des angefochtenen Bescheides nicht nachgeholt werden kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. September 2003, 2003/16/0084). Auf die von der belangten Behörde in der Gegenschrift zusätzlich vorgebrachten Argumente war schon deshalb nicht einzugehen, weil in der Gegenschrift die Begründung des angefochtenen Bescheides nicht nachgeholt werden kann vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 18. September 2003, 2003/16/0084).

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der im Beschwerdefall noch maßgeblichen VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. Das abgewiesene Mehrbegehren betrifft die Umsatzsteuer; neben dem Pauschalbetrag für Schriftsatzaufwand steht ein weiterer Aufwandersatz unter dem Titel der Umsatzsteuer nicht zu (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 22. Februar 2012, 2009/16/0268). Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der im Beschwerdefall noch maßgeblichen VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. römisch zwei Nr. 455. Das abgewiesene

Mehrbegehren betrifft die Umsatzsteuer; neben dem Pauschalbetrag für Schriftsatzaufwand steht ein weiterer Aufwandsersatz unter dem Titel der Umsatzsteuer nicht zu vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 22. Februar 2012, 2009/16/0268).

Wien, am 27. Mai 2014

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2014:2013160001.X00

Im RIS seit

01.07.2014

Zuletzt aktualisiert am

03.04.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at