

TE Bvwg Erkenntnis 2021/12/9 L524 2232925-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.12.2021

Entscheidungsdatum

09.12.2021

Norm

AVG §39 Abs2

AVG §58

AVG §59

AVG §60

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §32 TP9 litb Z4

1. AVG § 39 heute
2. AVG § 39 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 39 gültig von 20.04.2002 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
4. AVG § 39 gültig von 01.01.1999 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. AVG § 39 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 58 heute
2. AVG § 58 gültig ab 01.02.1991

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 60 heute
2. AVG § 60 gültig ab 01.02.1991

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974

9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. GEG § 6a heute
2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984

Spruch

,

L524 2232719-1/2E

L524 2232925-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin Mag. Veronika SANGLHUBER LL.B. über die Beschwerde der XXXX GmbH und des XXXX, beide vertreten durch RA Mag. Bernhard STIMITZER, Obere Marktstraße 2, 4822 Bad Goisern a. H., gegen Spruchpunkt 2. des Bescheides der Präsidentin des Landesgerichts Wels vom 26.05.2020, Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und Zl. Jv 3373/19g (519 Rev 119/20v), betreffend Eintragungsgebühren nach TP 9 GGG, zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin Mag. Veronika SANGLHUBER LL.B. über die Beschwerde der römisch 40 GmbH und des römisch 40, beide vertreten durch RA Mag. Bernhard STIMITZER, Obere Marktstraße 2, 4822 Bad Goisern a. H., gegen Spruchpunkt 2. des Bescheides der Präsidentin des Landesgerichts Wels vom 26.05.2020, Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und Zl. Jv 3373/19g (519 Rev 119/20v), betreffend Eintragungsgebühren nach TP 9 GGG, zu Recht:

A) Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Spruchpunkt 2. ersatzlos aufgehoben.

B) Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig B) Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

,

Text

Entscheidungsgründe:, Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit Beschluss des Bezirksgerichts XXXX vom 20.03.2015, TZ XXXX, wurde in der KG XXXX die EZ XXXX neu eröffnet. In der EZ XXXX wurden die Grundstücke XXXX und XXXX beschrieben und unter Mitübertragung des Eigentumsrechts für die Erstbeschwerdeführerin der EZ XXXX zugeschrieben. Außerdem wurde das auf der EZ XXXX eingetragene Pfandrecht C-LNr. 3 (2116/2014) auf die EZ XXXX übertragen und die Simultanhaftung angemerkt. 1. Mit Beschluss des Bezirksgerichts römisch 40 vom 20.03.2015, TZ römisch 40, wurde in der KG römisch 40 die EZ römisch 40 neu eröffnet. In der EZ römisch 40 wurden die Grundstücke römisch 40 und römisch 40 beschrieben und unter Mitübertragung des Eigentumsrechts für die Erstbeschwerdeführerin der EZ römisch 40 zugeschrieben. Außerdem wurde das auf der EZ römisch 40 eingetragene Pfandrecht C-LNr. 3 (2116 aus 2014,) auf die EZ römisch 40 übertragen und die Simultanhaftung angemerkt.

2. Mit Zahlungsauftrag des Landesgerichts Wels vom 30.10.2019, XXXX 3, wurde den Beschwerdeführern eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 4 GGG für die Mitübertragung eines Pfandrechts (€ 831.677,?) in Höhe von € 9.981,? sowie eine Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG von € 8,?, somit insgesamt ein Betrag von € 9.989,? zur Zahlung binnen 14 Tagen vorgeschrieben. 2. Mit Zahlungsauftrag des Landesgerichts Wels vom 30.10.2019, römisch 40

3, wurde den Beschwerdeführern eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG für die Mitübertragung eines Pfandrechts (€ 831.677,?) in Höhe von € 9.981,? sowie eine Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG von € 8,?, somit insgesamt ein Betrag von € 9.989,? zur Zahlung binnen 14 Tagen vorgeschrieben.

3. Gegen diesen Zahlungsauftrag erhoben die Beschwerdeführer über ihren gewillkürten Vertreter jeweils fristgerecht Vorstellung.

4. Die belangte Behörde verband die Verfahren der Erstbeschwerdeführerin Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und des Zweitbeschwerdeführers Zl. Jv 3373/19g-33 (519 Rev 119/20v) gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verfahrensführung, führte ein Ermittlungsverfahren durch und bot den Beschwerdeführern Gelegenheit zur Stellungnahme, von der sie auch Gebrauch machten.4. Die belangte Behörde verband die Verfahren der Erstbeschwerdeführerin Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und des Zweitbeschwerdeführers Zl. Jv 3373/19g-33 (519 Rev 119/20v) gemäß Paragraph 39, Absatz 2, AVG zur gemeinsamen Verfahrensführung, führte ein Ermittlungsverfahren durch und bot den Beschwerdeführern Gelegenheit zur Stellungnahme, von der sie auch Gebrauch machten.

5. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts Wels vom 26.05.2020, Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und Zl. Jv 3373/19g-33 (519 Rev 119/20v), wurden die beiden Verfahren Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und Zl. Jv 3373/19g-33 (519 Rev 119/20v) gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Verfahrensführung verbunden (Spruchpunkt 1.). Die zahlungspflichtigen Parteien XXXX GmbH und XXXX wurden zur ungeteilten Hand verpflichtet, die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 4 GGG in Höhe von € 9.981,? und die Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von € 8,?, somit insgesamt € 9.989,? binnen 14 Tagen auf ein näher bezeichnetes Konto einzuzahlen (Spruchpunkt 2.). Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass keine der alternativen Tatbestandsvoraussetzungen der Anmerkung 7 zur TP 9 lit. b GGG erfüllt sei, weshalb die Eintragungsgebühren für das Pfandrecht vorzuschreiben sei. Der Umstand der mangelnden Erfüllung der Anmerkung 7 sei von den Beschwerdeführern auch außer Streit gestellt worden. Die Befreiungsbestimmung gemäß § 53 Abs. 3 WFG werden ebenso wenig erfüllt. 5. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts Wels vom 26.05.2020, Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und Zl. Jv 3373/19g-33 (519 Rev 119/20v), wurden die beiden Verfahren Zl. Jv 3298/19b-33 (519 Rev 118/20x) und Zl. Jv 3373/19g-33 (519 Rev 119/20v) gemäß Paragraph 39, Absatz 2, AVG zur gemeinsamen Verfahrensführung verbunden (Spruchpunkt 1.). Die zahlungspflichtigen Parteien römisch 40 GmbH und römisch 40 wurden zur ungeteilten Hand verpflichtet, die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG in Höhe von € 9.981,? und die Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von € 8,?, somit insgesamt € 9.989,? binnen 14 Tagen auf ein näher bezeichnetes Konto einzuzahlen (Spruchpunkt 2.). Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass keine der alternativen Tatbestandsvoraussetzungen der Anmerkung 7 zur TP 9 Litera b, GGG erfüllt sei, weshalb die Eintragungsgebühren für das Pfandrecht vorzuschreiben sei. Der Umstand der mangelnden Erfüllung der Anmerkung 7 sei von den Beschwerdeführern auch außer Streit gestellt worden. Die Befreiungsbestimmung gemäß Paragraph 53, Absatz 3, WFG werden ebenso wenig erfüllt.

6. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde und erachten das Vorliegen der Befreiungsbestimmung gemäß § 53 Abs. 3 WFG als gegeben.6. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde und erachten das Vorliegen der Befreiungsbestimmung gemäß Paragraph 53, Absatz 3, WFG als gegeben.

II. Feststellungen:römisch zwei. Feststellungen:

Mit Beschluss des Bezirksgerichts XXXX vom 20.03.2015, TZ XXXX, wurde in der KG XXXX die EZ XXXX neu eröffnet. In der EZ XXXX wurden die Grundstücke XXXX und XXXX abgeschrieben und unter Mitübertragung des Eigentumsrechts für den Erstbeschwerdeführerin der EZ XXXX zugeschrieben. Außerdem wurde das auf der EZ XXXX eingetragene Pfandrechte C-LNr. 3 (2116/2014) auf die EZ XXXX die mitübertragen und die Simultanhaftung angemerkt.Mit Beschluss des Bezirksgerichts römisch 40 vom 20.03.2015, TZ römisch 40, wurde in der KG römisch 40 die EZ römisch 40 neu eröffnet. In der EZ römisch 40 wurden die Grundstücke römisch 40 und römisch 40 abgeschrieben und unter Mitübertragung des Eigentumsrechts für den Erstbeschwerdeführerin der EZ römisch 40 zugeschrieben. Außerdem wurde das auf der EZ römisch 40 eingetragene Pfandrechte C-LNr. 3 (2116 aus 2014,) auf die EZ römisch 40 die mitübertragen und die Simultanhaftung angemerkt.

Die Erstbeschwerdeführerin war zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bezirksgerichts XXXX vom 20.03.2015 Alleineigentümerin der EZ XXXX und der EZ XXXX .Die Erstbeschwerdeführerin war zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bezirksgerichts römisch 40 vom 20.03.2015 Alleineigentümerin der EZ römisch 40 und der EZ römisch 40 .

III. Beweiswürdigung:römisch drei. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Übertragung des Eigentumsrechts, zur Übertragung des Pfandrechts und der Anmerkung der Simultanhaftung ergeben sich aus dem angeführten Beschluss des Bezirksgerichts XXXX . Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Übertragung des Eigentumsrechts, zur Übertragung des Pfandrechts und der Anmerkung der Simultanhaftung ergeben sich aus dem angeführten Beschluss des Bezirksgerichts römisch 40 .

IV. Rechtliche Beurteilung:römisch vier. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 59 Abs. 1 AVG hat der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Gemäß Paragraph 59, Absatz eins, AVG hat der Spruch die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen.

Mit Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides wird ausgesprochen, dass die beiden gegenständlichen Verfahren gemäß § 39 Abs. 2 AVG zur gemeinsamen Entscheidung verbunden werden. Damit wird aber nicht über die in Verhandlung stehende Angelegenheit abgesprochen, weshalb eine Aufnahme in den Spruch nicht erforderlich ist. Zudem handelt es sich bei der Verbindung zur gemeinsamen Entscheidung – wie sich auch ausdrücklich aus § 39 Abs. 2 letzter Satz AVG ergibt –, um eine bloße Verfahrensordnung, die lediglich den Gang des Verfahrens regelt, nicht aber ein Rechtsverhältnis erledigt (vgl. VfGH 28.09.2004, B 406/04 mwN). Auch aus diesem Grund ist eine Aufnahme in den Spruch des Bescheides nicht erforderlich. Mit Spruchpunkt 1. des angefochtenen Bescheides wird ausgesprochen, dass die beiden gegenständlichen Verfahren gemäß Paragraph 39, Absatz 2, AVG zur gemeinsamen Entscheidung verbunden werden. Damit wird aber nicht über die in Verhandlung stehende Angelegenheit abgesprochen, weshalb eine Aufnahme in den Spruch nicht erforderlich ist. Zudem handelt es sich bei der Verbindung zur gemeinsamen Entscheidung – wie sich auch ausdrücklich aus Paragraph 39, Absatz 2, letzter Satz AVG ergibt –, um eine bloße Verfahrensordnung, die lediglich den Gang des Verfahrens regelt, nicht aber ein Rechtsverhältnis erledigt vergleiche VfGH 28.09.2004, B 406/04 mwN). Auch aus diesem Grund ist eine Aufnahme in den Spruch des Bescheides nicht erforderlich.

Die iSd §§ 58 und 60 AVG gebotene Entscheidungsbegründung verlangt, dass in der Begründung die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die für die Beweiswürdigung maßgeblichen Erwägungen sowie die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammengefasst werden. Dies erfordert in einem ersten Schritt die eindeutige, eine Rechtsverfolgung durch die Partei ermöglichende und einer nachprüfenden Kontrolle zugängliche konkrete Feststellung des der Entscheidung zugrunde gelegten Sachverhalts, in einem zweiten Schritt die Angabe jener Gründe, welche die Behörde im Falle des Vorliegens widerstreitender Beweisergebnisse in Ausübung der freien Beweiswürdigung dazu bewogen haben, gerade jenen Sachverhalt festzustellen, und in einem dritten Schritt die Darstellung der rechtlichen Erwägungen, deren Ergebnisse zum Spruch des Bescheids geführt haben (vgl. VwGH 11.11.2015, 2013/11/0244 unter Hinweis auf VwGH 15.10.2015, 2013/11/0079). Die iSd Paragraphen 58 und 60 AVG gebotene Entscheidungsbegründung verlangt, dass in der Begründung die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die für die Beweiswürdigung maßgeblichen Erwägungen sowie die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammengefasst werden. Dies erfordert in einem ersten Schritt die eindeutige, eine Rechtsverfolgung durch die Partei ermöglichende und einer nachprüfenden Kontrolle zugängliche konkrete Feststellung des der Entscheidung zugrunde gelegten Sachverhalts, in einem zweiten Schritt die Angabe jener Gründe, welche die Behörde im Falle des Vorliegens widerstreitender Beweisergebnisse in Ausübung der freien Beweiswürdigung dazu bewogen haben, gerade jenen Sachverhalt festzustellen, und in einem dritten Schritt die Darstellung der rechtlichen Erwägungen, deren Ergebnisse zum Spruch des Bescheids geführt haben vergleiche VwGH 11.11.2015, 2013/11/0244 unter Hinweis auf VwGH 15.10.2015, 2013/11/0079).

Diesen Anforderungen wird der angefochtenen Bescheid nicht gerecht. Die Bescheidbegründung enthält zunächst die

Wiedergabe des Verfahrensverlaufs, in der sich auch rechtliche Überlegungen finden. Daran anschließend wird unter dem Titel „Beweiswürdigung“ ausgeführt, dass sich die Feststellungen auf den vorliegenden Gebührenteilakt und die darin erliegenden Unterlagen stützen. Dazu ist jedoch festzuhalten, dass keine Feststellungen getroffen wurden, sondern bloß der Gang des Verfahrens dargestellt wurde. Unter den rechtlichen Erwägungen erfolgt zum Spruchpunkt 1. keine rechtliche Beurteilung, sondern lediglich dessen Wiederholung.

Trotz dieser offensichtlichen Schwächen des angefochtenen Bescheides ist aber hinreichend klar zu erkennen, von welchen entscheidungswesentlichen Tatsachen die Präsidentin des Landesgerichts Wels ausgeht.

Zu A) Stattgabe der Beschwerde gegen Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides:

Die Beschwerde richtet sich ihrem Inhalt nach ausschließlich gegen Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides.

Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes in der für den vorliegenden Fall relevanten Fassung lauten:

Gemäß § 2 Z 4 GGG wird der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG wird der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet.

Tarifpost 9 lautet auszugsweise:

Tarif-post

Gegenstand

Maßstab für die Gebührenbemessung

Höhe der Gebühren

9

C. Grundbuchsachen

a) ...

b) Eintragungen in das Grundbuch (Landtafel, Eisenbahnbuch, Bergbuch), und zwar:

1. ...

2. ...

3. ...

4. Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes (Ausnahme Z 6), 4. Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes (Ausnahme Ziffer 6,)
vom Wert des Rechtes
1,2 vH

5. ...

6. ...

(Anm.: lit. c aufgehoben durch BGBl. I Nr. 131/2001) Anmerkung, Litera c, aufgehoben durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 131 aus 2001,)

Anmerkungen

Zu a:...

Zu b:

5. ...

6. Wird die Eintragungsgebühr nach der Tarifpost 9 lit. b Z 1 oder 3 durch Abbuchung und Einziehung entrichtet, so ermäßigt sich diese Gebühr um 21 Euro. 6. Wird die Eintragungsgebühr nach der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, oder 3 durch Abbuchung und Einziehung entrichtet, so ermäßigt sich diese Gebühr um 21 Euro.

7. Für die Einverleibung (Vormerkung) einer Simultanhypothek ist die Eintragungsgebühr nur einmal zu bezahlen, sofern die Eintragung entweder in einem einzigen Gesuch oder für alle Hypothekarobjekte gleichzeitig begehrt wird.

8. Anmerkung 7 gilt entsprechend, wenn Pfandrechte für dieselbe Forderung

a) an mehreren nicht verbücherten Liegenschaften oder Bauwerken (Anmerkung 11) oder

b) einerseits an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder einem Bauwerk (Anmerkung 11) und andererseits an einem Grundbuchskörper 8. Anmerkung 7 gilt entsprechend, wenn Pfandrechte für dieselbe Forderung, a) an mehreren nicht verbücherten Liegenschaften oder Bauwerken (Anmerkung 11) oder, b) einerseits an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder einem Bauwerk (Anmerkung 11) und andererseits an einem Grundbuchskörper

erworben werden.

9. Als Eintragung nach Tarifpost 9 lit. b Z 4 gelten auch die Vormerkung eines Pfandrechtes und die Übertragung einer Forderung oder eines Pfandrechtes. 9. Als Eintragung nach Tarifpost 9 Litera b, Ziffer 4, gelten auch die Vormerkung eines Pfandrechtes und die Übertragung einer Forderung oder eines Pfandrechtes.

(Anm.: Z 10. aufgehoben durch BGBl. Nr. 694/1991) Anmerkung, Ziffer 10, aufgehoben durch Bundesgesetzblatt Nr. 694 aus 1991,)

11. ...

12. Von der Eintragungsgebühr sind befreit:

- a) Eintragungen von anderen als in Tarifpost 9 lit. b angeführten Rechten;
 - b) Eintragungen der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung nach § 53 Abs. 1 letzter Satz GBG 1955;
 - c) Abschreibungen oder Zuschreibungen ohne Änderung des Eigentumsrechtes;
12. Von der Eintragungsgebühr sind befreit: a) Eintragungen von anderen als in Tarifpost 9 Litera b, angeführten Rechten; b) Eintragungen der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung nach Paragraph 53, Absatz eins, letzter Satz GBG 1955; c) Abschreibungen oder Zuschreibungen ohne Änderung des Eigentumsrechtes;

(Anm.: lit. d aufgehoben durch BGBl. Nr. 201/1996)

- e) die Eintragung einer Ersatzhypothek nach § 222 EO. Anmerkung, Litera d, aufgehoben durch Bundesgesetzblatt Nr. 201 aus 1996,); e) die Eintragung einer Ersatzhypothek nach Paragraph 222, EO.

Die Präsidentin des Landesgerichts Wels stützt die Vorschreibung einer Pauschalgebühr nach TP 9 lit. b Z 4 GGG darauf, dass keine der alternativen Tatbestandsvoraussetzungen der Anmerkung 7 zu TP 9 lit. b GGG erfüllt sei, was von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten werde. In ihrer Entscheidung stützt sich die Präsidentin des Landesgerichts Wels maßgeblich auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.03.2014, 2013/16/0218. Die Präsidentin des Landesgerichts Wels stützt die Vorschreibung einer Pauschalgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG darauf, dass keine der alternativen Tatbestandsvoraussetzungen der Anmerkung 7 zu TP 9 Litera b, GGG erfüllt sei, was von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten werde. In ihrer Entscheidung stützt sich die Präsidentin des Landesgerichts Wels maßgeblich auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.03.2014, 2013/16/0218.

In dem dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.03.2014, 2013/16/0218, zugrundeliegenden Fall hatte die dortige Drittbeschwerdeführerin auf ihrer Liegenschaft EZ X im Jahr 2004 ein Pfandrecht zugunsten der Viertbeschwerdeführerin einverleiben lassen. Im Jahr 2008 wurde bezüglich der Liegenschaft EZ X die Teilung des Grundstückes Nr. 2402/14 in dieses Grundstück sowie in die Grundstücke Nr. 2402/18, 2402/19 und 2402/20, die Abschreibung der Grundstücke Nr. 2402/18, 2402/19 und 2402/20 unter jeweiliger Mitübertragung des Pfandrechts für die Viertbeschwerdeführerin und die Zuschreibung der genannten Teilflächen in die neu eröffneten Einlagezahlen Y, Z und W durchgeführt. In die durch Abschreibung entstandenen und neu eröffneten EZ Y und Z wurde das Eigentumsrecht der Drittbeschwerdeführerin, in die EZ W und in das unter EZ X verbliebene Grundstück 2402/14 das Miteigentum der Erst- und Zweitbeschwerdeführerinnen eingetragen. Schließlich wurde hinsichtlich des Pfandrechts die Anmerkung der Simultanhaftung mit der EZ X als Haupteinlage und den neu eröffneten Liegenschaften EZ Y, Z und W jeweils als Nebeneinlagen angemerkt. Der Verwaltungsgerichtshof führte dazu in rechtlicher Hinsicht aus, dass die Simultanhaftung der Liegenschaften EZ Y, Z und W mit der Liegenschaft EZ X erst in einem zweiten Schritt, nämlich durch die Abschreibung von Teilflächen und Zuschreibung der Teilflächen in die neu eröffneten Einlagezahlen und die Einverleibung des Pfandrechts sowie die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung in den neu eröffneten Einlagezahlen hergestellt wurde, womit der die Simultanhaftung herstellende Grundbuchstand weder in einem einzigen Gesuch noch für alle Hypothekarobjekte, nämlich Liegenschaften, gleichzeitig begehrt worden war. Damit war keine der alternativen Tatbestandsvoraussetzungen der Anmerkung 7 zu TP 9 lit. b GGG erfüllt. In dem dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.03.2014, 2013/16/0218, zugrundeliegenden Fall hatte die dortige Drittbeschwerdeführerin auf ihrer Liegenschaft EZ römisch zehn im Jahr 2004 ein Pfandrecht zugunsten der Viertbeschwerdeführerin einverleiben lassen. Im Jahr 2008 wurde bezüglich der Liegenschaft EZ römisch zehn die Teilung des Grundstückes Nr. 2402/14 in dieses Grundstück sowie in die Grundstücke Nr. 2402/18, 2402/19 und 2402/20, die Abschreibung der Grundstücke Nr. 2402/18, 2402/19 und 2402/20 unter jeweiliger Mitübertragung des Pfandrechts für die Viertbeschwerdeführerin und die Zuschreibung der genannten Teilflächen in die neu eröffneten Einlagezahlen Y, Z und W durchgeführt. In die durch Abschreibung entstandenen und neu eröffneten EZ Y und Z wurde das Eigentumsrecht der Drittbeschwerdeführerin, in die EZ W und in das unter EZ römisch zehn verbliebene Grundstück 2402/14 das Miteigentum der Erst- und Zweitbeschwerdeführerinnen eingetragen. Schließlich wurde hinsichtlich des Pfandrechts die Anmerkung der Simultanhaftung mit der EZ römisch zehn als Haupteinlage und den neu eröffneten Liegenschaften EZ Y, Z und W jeweils als Nebeneinlagen angemerkt. Der Verwaltungsgerichtshof führte

dazu in rechtlicher Hinsicht aus, dass die Simultanhaftung der Liegenschaften EZ Y, Z und W mit der Liegenschaft EZ römisch zehn erst in einem zweiten Schritt, nämlich durch die Abschreibung von Teilflächen und Zuschreibung der Teilflächen in die neu eröffneten Einlagezahlen und die Einverleibung des Pfandrechtes sowie die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung in den neu eröffneten Einlagezahlen hergestellt wurde, womit der die Simultanhaftung herstellende Grundbuchstand weder in einem einzigen Gesuch noch für alle Hypothekarobjekte, nämlich Liegenschaften, gleichzeitig begehrt worden war. Damit war keine der alternativen Tatbestandsvoraussetzungen der Anmerkung 7 zu TP 9 Litera b, GGG erfüllt.

Darauf aufbauend sieht die Präsidenten des Landesgerichts Wels auch im vorliegenden Fall die Voraussetzungen der Anmerkung 7 zu TP 9 lit. b GGG als nicht erfüllt an und damit das Vorliegen einer die Gebührenpflicht auslösenden Eintragung einer Simultanhaftung. Darauf aufbauend sieht die Präsidenten des Landesgerichts Wels auch im vorliegenden Fall die Voraussetzungen der Anmerkung 7 zu TP 9 Litera b, GGG als nicht erfüllt an und damit das Vorliegen einer die Gebührenpflicht auslösenden Eintragung einer Simultanhaftung.

Es ist zwar richtig, dass Anmerkung 7 zur TP 9 GGG gegenständlich nicht erfüllt ist, allerdings fand im vorliegenden Fall – im Unterschied zu VwGH 28.03.2014, 2013/16/0218 – kein Eigentümerwechsel statt. Dies hat zur Folge, dass im vorliegenden Fall der Gebührenbefreiungstatbestand der Anmerkung 12 lit. c zur TP 9 GGG zum Tragen kommt. Danach sind nämlich Abschreibungen oder Zuschreibungen ohne Änderung des Eigentumsrechtes von der Eintragungsgebühr befreit. Es ist zwar richtig, dass Anmerkung 7 zur TP 9 GGG gegenständlich nicht erfüllt ist, allerdings fand im vorliegenden Fall – im Unterschied zu VwGH 28.03.2014, 2013/16/0218 – kein Eigentümerwechsel statt. Dies hat zur Folge, dass im vorliegenden Fall der Gebührenbefreiungstatbestand der Anmerkung 12 Litera c, zur TP 9 GGG zum Tragen kommt. Danach sind nämlich Abschreibungen oder Zuschreibungen ohne Änderung des Eigentumsrechtes von der Eintragungsgebühr befreit.

In diesem Zusammenhang ist zunächst auf die GGN 2015 zu verweisen. Mit der GGN 2015 wurde in der Tarifpost 9 Anmerkung 12 lit. c nach dem Wort „Zuschreibungen“ die Wortfolge „von Grundstücken oder Anteilen“ eingefügt. Diese Fassung ist zwar für den vorliegenden Fall wegen des Inkrafttretens zum 01.01.2016 nicht anwendbar, allerdings sollte durch diese Novelle keine Änderung der Rechtslage herbeigeführt werden, sondern nur eine Klarstellung der Rechtslage erfolgen. Damit sind die Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen auch für den vorliegenden Fall von Bedeutung. Aus dem Allgemeinen Teil der Erläuterungen zur RV 901 BlgNR 25. GP ergibt sich nämlich, dass Klarstellungen im Bereich der Grundbuchseintragungsgebühren erfolgen sollen (Seite 1f). In der Praxis hat die Auslegung der Gebührenbefreiung in Anmerkung 12 lit. c zur Tarifpost 9 zu Divergenzen geführt, die zugunsten eines weiteren Verständnisses ihres Anwendungsbereichs gelöst werden sollen. Die Befreiung von der Eintragungsgebühr bei Ab- und Zuschreibungen im Eigenbesitz (Anmerkung 12 lit. c zur Tarifpost 9) soll sich – entsprechend ihrem uneingeschränkten Wortlaut – nicht nur auf Eintragungen des Eigentumsrechts, sondern auch auf die Eintragung von allenfalls mit zu übertragenden Pfandrechten beziehen; ferner soll sie nicht nur die auf die jeweilige Einlagezahl (EZ) bezogene Ab- und Zuschreibung von Grundstücken (Teilung im Eigenbesitz) erfassen, sondern auch die auf die jeweilige B-LNr. einer EZ bezogene Ab- und Zuschreibung von Miteigentumsanteilen (zB bei Teilung und Zusammenziehung von Anteilen sowie Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum im Eigenbesitz). In diesem Zusammenhang ist zunächst auf die GGN 2015 zu verweisen. Mit der GGN 2015 wurde in der Tarifpost 9 Anmerkung 12 Litera c, nach dem Wort „Zuschreibungen“ die Wortfolge „von Grundstücken oder Anteilen“ eingefügt. Diese Fassung ist zwar für den vorliegenden Fall wegen des Inkrafttretens zum 01.01.2016 nicht anwendbar, allerdings sollte durch diese Novelle keine Änderung der Rechtslage herbeigeführt werden, sondern nur eine Klarstellung der Rechtslage erfolgen. Damit sind die Ausführungen in den Erläuternden Bemerkungen auch für den vorliegenden Fall von Bedeutung. Aus dem Allgemeinen Teil der Erläuterungen zur Regierungsvorlage 901 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode ergibt sich nämlich, dass Klarstellungen im Bereich der Grundbuchseintragungsgebühren erfolgen sollen (Seite 1f). In der Praxis hat die Auslegung der Gebührenbefreiung in Anmerkung 12 Litera c, zur Tarifpost 9 zu Divergenzen geführt, die zugunsten eines weiteren Verständnisses ihres Anwendungsbereichs gelöst werden sollen. Die Befreiung von der Eintragungsgebühr bei Ab- und Zuschreibungen im Eigenbesitz (Anmerkung 12 Litera c, zur Tarifpost 9) soll sich – entsprechend ihrem uneingeschränkten Wortlaut – nicht nur auf Eintragungen des Eigentumsrechts, sondern auch auf die Eintragung von allenfalls mit zu übertragenden Pfandrechten beziehen; ferner soll sie nicht nur die auf die jeweilige Einlagezahl (EZ) bezogene Ab- und Zuschreibung von Grundstücken (Teilung im

Eigenbesitz) erfassen, sondern auch die auf die jeweilige B-LNr. einer EZ bezogene Ab- und Zuschreibung von Miteigentumsanteilen (zB bei Teilung und Zusammenziehung von Anteilen sowie Umwandlung von Miteigentum in Wohnungseigentum im Eigenbesitz).

Die Erläuterungen zur RV (Art. 1 Z 50 und 51 der GGN 2015), Seite 10f, führen zur Anmerkung 12 sodann aus: „Die Anmerkung 12 lit. c zur Tarifpost 9 sieht vor, dass Abschreibungen und Zuschreibungen ohne Änderungen des Eigentumsrechts von der Eintragsgebühr befreit sind. Dem liegt der Gedanke zu Grunde, dass sich bei einer realen Teilung oder Zusammenführung ohne Eigentümerwechsel an der sachenrechtlichen Realität nichts ändert. Derselbe Gedanke trifft jedoch auch bei der Begründung von vorläufigen Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer (§ 45 WEG 2002) und bei der realen Teilung eines Mindestanteils (der nach der Rechtsprechung [RIS-JustizRS0082860] möglich ist, § 12 WEG 2002 bezieht sich nur auf ideelle Teilung eines Mindestanteils) zu. Eine Differenzierung, ob der Alleineigentümer einer Reihenhaussiedlung den Grundbuchkörper durch Abschreibungen teilt oder ob er vorläufiges Wohnungseigentum an den einzelnen Reihenhäusern begründet, ist sachlich nicht rechtfertigbar. Die Eintragsgebühr fällt erst beim Abverkauf der einzelnen Objekte an. Daher wird eine Klarstellung vorgeschlagen, nach der sich die Befreiung auch auf die Teilung von Anteilen im Eigenbesitz erstreckt. Dazu bleibt anzumerken, dass bei der Teilung ohne Eigentumswechsel auch für die zu übertragenden Pfandrechte nicht neuerlich eine Gebühr nach der Tarifpost 9 lit. b Z 4 anfällt, da die Anmerkung 12 bei Teilungen ohne Eigentumswechsel generell von der Eintragsgebühr befreit, ohne zwischen jener für das Eigentumsrecht und jener für das Pfandrecht zu unterscheiden. Dem steht auch nicht entgegen, dass bei einer Abschreibung nach § 3 Abs. 1 LiegTeilG auf der abbeschriebenen Liegenschaft die Pfandrechte als Simultanhypotheken einzutragen sind und deren Eintragung die Erfordernisse nach der Anmerkung 7 nicht erfüllt, da die Befreiung nach der Anmerkung 12 – allerdings nur bei Teilung ohne Eigentumswechsel (siehe VwGH 28.03.2014, 2013/16/0218) – dann ohne Anwendung der Anmerkung 7 zu einer Befreiung von der Gebühr nach der Tarifpost 9 lit. b Z 4 führt.“

Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage (Artikel eins, Ziffer 50 und 51 der GGN 2015), Seite 10f, führen zur Anmerkung 12 sodann aus: „Die Anmerkung 12 Litera c, zur Tarifpost 9 sieht vor, dass Abschreibungen und Zuschreibungen ohne Änderungen des Eigentumsrechts von der Eintragsgebühr befreit sind. Dem liegt der Gedanke zu Grunde, dass sich bei einer realen Teilung oder Zusammenführung ohne Eigentümerwechsel an der sachenrechtlichen Realität nichts ändert. Derselbe Gedanke trifft jedoch auch bei der Begründung von vorläufigen Wohnungseigentum durch den Alleineigentümer (Paragraph 45, WEG 2002) und bei der realen Teilung eines Mindestanteils (der nach der Rechtsprechung [RIS-Justiz RS0082860] möglich ist, Paragraph 12, WEG 2002 bezieht sich nur auf ideelle Teilung eines Mindestanteils) zu. Eine Differenzierung, ob der Alleineigentümer einer Reihenhaussiedlung den Grundbuchkörper durch Abschreibungen teilt oder ob er vorläufiges Wohnungseigentum an den einzelnen Reihenhäusern begründet, ist sachlich nicht rechtfertigbar. Die Eintragsgebühr fällt erst beim Abverkauf der einzelnen Objekte an. Daher wird eine Klarstellung vorgeschlagen, nach der sich die Befreiung auch auf die Teilung von Anteilen im Eigenbesitz erstreckt. Dazu bleibt anzumerken, dass bei der Teilung ohne Eigentumswechsel auch für die zu übertragenden Pfandrechte nicht neuerlich eine Gebühr nach der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer 4, anfällt, da die Anmerkung 12 bei Teilungen ohne Eigentumswechsel generell von der Eintragsgebühr befreit, ohne zwischen jener für das Eigentumsrecht und jener für das Pfandrecht zu unterscheiden. Dem steht auch nicht entgegen, dass bei einer Abschreibung nach Paragraph 3, Absatz eins, LiegTeilG auf der abbeschriebenen Liegenschaft die Pfandrechte als Simultanhypotheken einzutragen sind und deren Eintragung die Erfordernisse nach der Anmerkung 7 nicht erfüllt, da die Befreiung nach der Anmerkung 12 – allerdings nur bei Teilung ohne Eigentumswechsel (siehe VwGH 28.03.2014, 2013/16/0218) – dann ohne Anwendung der Anmerkung 7 zu einer Befreiung von der Gebühr nach der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer 4, führt.“

In diesem Sinne führt auch Dokalik, Gerichtsgebühren¹³, GGG TP 9, B 19, aus, dass bei einer bloßen Abschreibung eines Liegenschaftsteils unter sonstiger Beibehaltung sämtlicher Eintragungen auch das durch die Ab- bzw. Zuschreibung entstehende Simultanpfandrecht als von der Anmerkung 12 lit. c zur TP 9 GGG erfasst angesehen werden kann und demnach von der Eintragsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 4 GGG befreit ist. Wird ohne Eigentümerwechsel eine neue Einlagezahl eröffnet und mit dem abbeschriebenen Grundstück das bisherige Pfandrecht gemäß § 3 Abs. 1 LiegTeilG als Simultanhypothek in die neue Einlage übernommen, liegt keine Pfandrechtsausdehnung vor, weshalb auch für die Eintragung des Pfandrechts mit Eröffnung der neuen Einlagezahl keine Gebühr nach TP 9 lit b Z 4 GGG zu entrichten wäre. In diesem Sinne führt auch Dokalik, Gerichtsgebühren¹³, GGG TP 9, B 19, aus, dass bei einer bloßen Abschreibung eines Liegenschaftsteils unter sonstiger Beibehaltung sämtlicher Eintragungen auch das durch die Ab- bzw. Zuschreibung entstehende Simultanpfandrecht als von der

Anmerkung 12 Litera c, zur TP 9 GGG erfasst angesehen werden kann und demnach von der Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG befreit ist. Wird ohne Eigentümerwechsel eine neue Einlagezahl eröffnet und mit dem abbeschriebenen Grundstück das bisherige Pfandrecht gemäß Paragraph 3, Absatz eins, LiegTeilG als Simultanhypothek in die neue Einlage übernommen, liegt keine Pfandrechtsausdehnung vor, weshalb auch für die Eintragung des Pfandrechts mit Eröffnung der neuen Einlagezahl keine Gebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG zu entrichten wäre.

Im vorliegenden Fall wurde die neue Einlagezahl XXXX eröffnet und mit den abbeschriebenen Grundstücken das auf der Einlagezahl XXXX lastende Pfandrecht mitübertragen und die Simultanhaftung angemerkt. Dieser Vorgang fand ohne einen Eigentümerwechsel statt, weshalb Anmerkung 12 lit. c zur TP 9 GGG erfüllt ist und hierfür eine Befreiung von der Eintragungsgebühr vorliegt. Im vorliegenden Fall wurde die neue Einlagezahl römisch 40 eröffnet und mit den abbeschriebenen Grundstücken das auf der Einlagezahl römisch 40 lastende Pfandrecht mitübertragen und die Simultanhaftung angemerkt. Dieser Vorgang fand ohne einen Eigentümerwechsel statt, weshalb Anmerkung 12 Litera c, zur TP 9 GGG erfüllt ist und hierfür eine Befreiung von der Eintragungsgebühr vorliegt.

Die Präsidentin des Landesgerichts Wels hätte daher keine Eintragungsgebühren vorschreiben dürfen, weshalb der Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides ersatzlos zu beheben war.

Absehen von einer mündlichen Verhandlung:

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art. 6 Abs. 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht ersichtlich (vgl. dazu auch VfGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Artikel 6, Absatz eins, EMRK und Artikel 47, GRC nicht ersichtlich vergleiche dazu auch VfGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist).

Das Bundesverwaltungsgericht hat vorliegend ausschließlich über eine Rechtsfrage zu erkennen. Auch nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und die Rechtsfrage von keiner besonderen Komplexität ist (VfSlg. 17.597/2005; VfSlg. 17.855/2006; zuletzt etwa VfGH 18.6.2012, B 155/12). Das Bundesverwaltungsgericht hat vorliegend ausschließlich über eine Rechtsfrage zu erkennen. Auch nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und die Rechtsfrage von keiner besonderen Komplexität ist (VfSlg. 17.597 aus 2005; VfSlg. 17.855 aus 2006; zuletzt etwa VfGH 18.6.2012, B 155/12).

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die hier anzuwendenden Regelungen erweisen sich als klar und eindeutig (vgl. VfGH 27.11.2018, Ra 2018/08/0225). Zudem stützt sich die Entscheidung auf die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die hier anzuwendenden Regelungen erweisen sich als klar und eindeutig vergleiche VfGH 27.11.2018, Ra 2018/08/0225). Zudem stützt sich die Entscheidung auf die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

Schlagworte

Befreiung Bescheidbegründung Eigentümerwechsel Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr ersatzlose Behebung Gerichtsgebühren Grundbuch Pfandrechtseintragung Simultanhypothek Zahlungsauftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2021:L524.2232925.1.00

Im RIS seit

27.07.2022

Zuletzt aktualisiert am

27.07.2022

Quelle: Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at