

TE Bvwg Erkenntnis 2017/7/24 W183 2116920-2

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.07.2017

Entscheidungsdatum

24.07.2017

Norm

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §32 TP9 litb Z4

VwGVG §28 Abs2

WFG 1984 §53 Abs3

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
-
1. VwGVG § 28 heute
 2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018
-
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

Spruch

W183 2116920-2/3E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER als Einzelrichterin über die Beschwerde von XXXX, vertreten durch Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 05.10.2015, Zl. 1 Jv 703/15m-33, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER als Einzelrichterin über die Beschwerde von römisch 40, vertreten durch Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 05.10.2015, Zl. 1 Jv 703/15m-33, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG i.V.m. § 53 Abs. 3 WFG 1984 abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 53, Absatz 3, WFG 1984 abgewiesen.

B)

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Nach erfolgloser Lastschriftanzeige wurde der Beschwerdeführerin (BF) mit Zahlungsauftrag vom 27.03.2015 die Zahlung von Eintragungsgebühren für Pfandrechte gem. TP 9 lit. b Z 4 GGG in Höhe von EUR 435,00 sowie EUR 65,00 und eine Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00 aufgetragen. Dagegen erhob die BF durch ihre Rechtsvertretung Vorstellung und legte die Förderungszusicherung des Landes Steiermark sowie einen Mietvertrag vor. 1. Nach erfolgloser Lastschriftanzeige wurde der Beschwerdeführerin (BF) mit Zahlungsauftrag vom 27.03.2015 die Zahlung von Eintragungsgebühren für Pfandrechte gem. TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG in Höhe von EUR 435,00 sowie EUR 65,00 und eine Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von EUR 8,00 aufgetragen. Dagegen erhob die BF durch ihre Rechtsvertretung Vorstellung und legte die Förderungszusicherung des Landes Steiermark sowie einen Mietvertrag vor.

Im Ermittlungsverfahren wurde der Bescheid über die Benützungsbewilligung der gegenständlichen Wohnhausanlage vorgelegt und wurde der BF Parteigehör verschafft. Die BF gab eine Stellungnahme ab.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid (der Rechtsvertretung zugestellt am 12.10.2015) wurde ausgesprochen, dass die Pflicht zur Zahlung der bereits vorgeschriebenen Eintragungsgebühren aufrecht bleibe. Begründend wurde auf § 53 Abs. 3 WFG 1984 Bezug genommen und entsprechend der Judikatur ausgeführt, dass unter Finanzierung die Gesamtheit der Maßnahmen zur Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung (Errichtung) des geförderten Objektes zu verstehen sei. Des Weiteren wurde auf § 2 Z 3 und § 21 Stmk. WFG 1993 Bezug genommen. Demnach dürfe die baubehördliche Benützungsbewilligung im Zeitpunkt des Ansuchens höchstens drei Jahre zurückliegen. Für die Finanzierung der Errichtung der Wohnungen sei ein Pfandrecht für das Land Steiermark gebührenfrei einverleibt worden. Mit Bescheid des Magistrats Graz vom 26.01.2000 sei die Benützungsbewilligung erteilt worden. Die BF habe die Wohnung mit Kaufvertrag vom 11.12.2009 erworben. Die Wohnung sei bereits im Jahr 2000 fertig gestellt worden. Eine Förderung für den Ersterwerb der Wohnung sei nicht erteilt worden. Es bestehe kein Kausalzusammenhang zwischen dem Schuldschein vom 12.08.2009 und der Finanzierung der Errichtung des Objektes. 2. Mit dem angefochtenen Bescheid (der Rechtsvertretung zugestellt am 12.10.2015) wurde ausgesprochen, dass die Pflicht zur Zahlung der bereits vorgeschriebenen Eintragungsgebühren aufrecht bleibe. Begründend wurde auf Paragraph 53, Absatz 3, WFG 1984 Bezug genommen und entsprechend der Judikatur ausgeführt, dass unter Finanzierung die

Gesamtheit der Maßnahmen zur Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung (Errichtung) des geförderten Objektes zu verstehen sei. Des Weiteren wurde auf Paragraph 2, Ziffer 3 und Paragraph 21, Stmk. WFG 1993 Bezug genommen. Demnach dürfe die baubehördliche Benützungsbewilligung im Zeitpunkt des Ansuchens höchstens drei Jahre zurückliegen. Für die Finanzierung der Errichtung der Wohnungen sei ein Pfandrecht für das Land Steiermark gebührenfrei einverleibt worden. Mit Bescheid des Magistrats Graz vom 26.01.2000 sei die Benützungsbewilligung erteilt worden. Die BF habe die Wohnung mit Kaufvertrag vom 11.12.2009 erworben. Die Wohnung sei bereits im Jahr 2000 fertig gestellt worden. Eine Förderung für den Ersterwerb der Wohnung sei nicht erteilt worden. Es bestehe kein Kausalzusammenhang zwischen dem Schuldschein vom 12.08.2009 und der Finanzierung der Errichtung des Objektes.

3. Mit Schriftsatz vom 09.11.2015 (Poststempel 09.11.2015) erhob die BF durch ihre Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass eine Befreiung aufgrund von § 53 Abs. 3 WFG 1984 gegeben sein müsse. Die Einverleibung der gegenständlichen Pfandrechte sei durch die Finanzierung der Wohnanlage veranlasst. Ein Kausalzusammenhang bestehe. Bei den Annuitätenzuschüssen handle es sich um die Finanzierung des Objektes. Die BF habe im Jahr 1998 zunächst die später erworbene Wohnung gemietet. Der spätere Erwerb sei vorgesehen gewesen (Mietkaufvertrag). Die Miete stelle eine Finanzierungsform für einen Teil des Kaufpreises dar. Der Erwerber zahle die Förderungsmittel zurück. Unter Finanzierung sei auch die Rückzahlung von Baukosten zu verstehen. Im gegenständlichen Fall handle es sich um die nachträgliche Sicherstellung einer Zahlungsverpflichtung, die ausschließlich die Mittel für die Errichtung des geförderten Objektes betreffe und die im ursprünglichen Förderkonzept vorgesehen gewesen sei. 3. Mit Schriftsatz vom 09.11.2015 (Poststempel 09.11.2015) erhob die BF durch ihre Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass eine Befreiung aufgrund von Paragraph 53, Absatz 3, WFG 1984 gegeben sein müsse. Die Einverleibung der gegenständlichen Pfandrechte sei durch die Finanzierung der Wohnanlage veranlasst. Ein Kausalzusammenhang bestehe. Bei den Annuitätenzuschüssen handle es sich um die Finanzierung des Objektes. Die BF habe im Jahr 1998 zunächst die später erworbene Wohnung gemietet. Der spätere Erwerb sei vorgesehen gewesen (Mietkaufvertrag). Die Miete stelle eine Finanzierungsform für einen Teil des Kaufpreises dar. Der Erwerber zahle die Förderungsmittel zurück. Unter Finanzierung sei auch die Rückzahlung von Baukosten zu verstehen. Im gegenständlichen Fall handle es sich um die nachträgliche Sicherstellung einer Zahlungsverpflichtung, die ausschließlich die Mittel für die Errichtung des geförderten Objektes betreffe und die im ursprünglichen Förderkonzept vorgesehen gewesen sei.

4. Mit Schriftsatz vom 15.12.2015 (eingelangt am 22.12.2015) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen: römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Eine gemeinnützige Gesellschaft errichtete eine Wohnanlage mit 86 Mietwohnungen. Die Benützungsbewilligung dafür wurde mit Bescheid vom 26.01.2000 erteilt.

1.2. Für die Errichtung der Wohnanlage wurde eine Förderung des Landes Steiermark gewährt (Förderungszusicherung vom 15.10.1999). Der Finanzierungsplan in der Förderungszusicherung sah vor, dass die Anlage mit dem Förderungsdarlehen, einem weiteren Darlehen eines Bankhauses und einer Restfinanzierung finanziert wird. Für die Darlehen wurden Pfandrechte zugunsten des Landes und des Bankhauses gebührenfrei im Grundbuch einverleibt.

1.3. Die BF hat eine Wohnung innerhalb dieser Wohnanlage gemietet gehabt und diese mit Kaufvertrag vom 11.12.2009 erworben. Aus Punkt

1.4. des Mietvertrages vom 26.02.1998 geht hervor, dass der Mieter berechtigt ist, nach 10-jähriger Mietdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Vermieterin als Bauvereinigung zu stellen.

Im Zusammenhang mit dem Kauf der Wohnung erhielt die BF Annuitätenzuschüsse des Landes und verpflichtete sich die BF, die Verzinsung des zu übernehmenden Landesdarlehens zu übernehmen (Schuldschein vom 11.12.2009).

1.4. Aufgrund des Schuldscheins vom 11.12.2009 wurden zwei Pfandrechte in Höhe von EUR 32.453,12 sowie EUR 4.906,76 zugunsten des Landes Steiermark grundbücherlich einverleibt.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die Feststellungen ergeben sich aus den von der belangten Behörde vollständig vorgelegten, unstrittigen Verwaltungsunterlagen sowie den Aktenbestandteilen des gerichtlichen Grundverfahrens. 3.

Rechtliche Beurteilung:

3.1.1. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit. 3.1.1. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2013, (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 (VwGVG), geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft. 3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, (VwGVG), geregelt (Paragraph eins, leg.cit.). Gemäß Paragraph 58, Absatz 2, VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 (B-VG), die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 (AVG), mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Bundes-Verfassungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, (B-VG), die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, Bundesgesetzblatt Nr. 51 aus 1991, (AVG), mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

3.1.3. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG, BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 51/2012, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 3.1.3. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

3.2. Zu A)

3.2.1. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gem. Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. 3.2.1. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gem. Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

3.2.2. Gemäß § 53 Abs. 3 WFG 1984 sind Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, von den Gerichtsgebühren befreit. 3.2.2. Gemäß Paragraph 53,

Absatz 3, WFG 1984 sind Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, von den Gerichtsgebühren befreit.

Eine Gebührenbefreiung kann nur dann vorgenommen werden, wenn zwischen der Förderungsmaßnahme und der Pfandrechtseinräumung Kausalität vorliegt. Zu dieser Frage, welche auch für den gegenständlichen Fall relevant ist, hat der Verwaltungsgerichtshof wie folgt ausgeführt (Erkenntnisse vom 27.05.2014, 2013/16/0001 und 2):

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). []

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). []

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."

3.2.3. Umgelegt auf den gegenständlichen Fall ergibt sich aus diesem Erkenntnis, dass eine Kausalität hier nicht gegeben ist. Anders als in der zitierten Entscheidung des VwGH ist im vorliegenden Fall die Wohnanlage bereits finanziert und fertiggestellt, hat die BF das spätere Kaufobjekt bereits gemietet gehabt und hatte sie – wie sich aus dem Mietvertrag ergibt – das Recht zur Antragstellung auf Kaufabschluss. Das der BF gewährte Darlehen dient daher nicht der Schaffung der Wohnanlage, sondern war diese bereits geschaffen. Die Ausübung der Kaufoption durch die BF hat keine Auswirkung auf die Schaffung der Wohnanlage. Die Geldmittel zur Schaffung der Wohnanlage wurden vielmehr durch das Land Steiermark und ein Bankhaus aufgebracht und wurden die entsprechenden Pfandrechte gebührenbefreit einverleibt. Eine Gebührenbefreiung auch der Pfandrechtseintragung aufgrund des Schuldscheins, ausgestellt im Zusammenhang mit dem Kauf der Wohnung durch die BF 10 Jahre nach Abschluss der Fertigstellung der

Wohnanlage, ist mangels Kausalität nicht gegeben. Die Vorschreibung einer Gebühr nach TP 9 lit. b Z 4 GGG durch die belangte Behörde war somit gerechtfertigt. 3.2.3. Umgelegt auf den gegenständlichen Fall ergibt sich aus diesem Erkenntnis, dass eine Kausalität hier nicht gegeben ist. Anders als in der zitierten Entscheidung des VwGH ist im vorliegenden Fall die Wohnanlage bereits finanziert und fertiggestellt, hat die BF das spätere Kaufobjekt bereits gemietet gehabt und hatte sie – wie sich aus dem Mietvertrag ergibt – das Recht zur Antragstellung auf Kaufabschluss. Das der BF gewährte Darlehen dient daher nicht der Schaffung der Wohnanlage, sondern war diese bereits geschaffen. Die Ausübung der Kaufoption durch die BF hat keine Auswirkung auf die Schaffung der Wohnanlage. Die Geldmittel zur Schaffung der Wohnanlage wurden vielmehr durch das Land Steiermark und ein Bankhaus aufgebracht und wurden die entsprechenden Pfandrechte gebührenbefreit einverleibt. Eine Gebührenbefreiung auch der Pfandrechtseintragung aufgrund des Schuldscheins, ausgestellt im Zusammenhang mit dem Kauf der Wohnung durch die BF 10 Jahre nach Abschluss der Fertigstellung der Wohnanlage, ist mangels Kausalität nicht gegeben. Die Vorschreibung einer Gebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG durch die belangte Behörde war somit gerechtfertigt.

Das Bundesverwaltungsgericht gelangt somit abschließend zu dem Ergebnis, dass dem angefochtenen Bescheid keine Rechtswidrigkeit i. S.d. Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG anzulasten ist und die Beschwerde daher gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG i.V.m. § 53 Abs. 3 WFG 1984 abzuweisen war. Das Bundesverwaltungsgericht gelangt somit abschließend zu dem Ergebnis, dass dem angefochtenen Bescheid keine Rechtswidrigkeit i. S.d. Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG anzulasten ist und die Beschwerde daher gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 53, Absatz 3, WFG 1984 abzuweisen war.

3.2.4. Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Im vorliegenden Fall geht der Sachverhalt eindeutig aus den Akten hervor und lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten. 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 VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist, und VwGH 11.01.2016, Ra 2015/16/0132, wonach Angelegenheiten der Gerichtsgebühren nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 EMRK fallen). 3.2.4. Gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, EMRK noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Im vorliegenden Fall geht der Sachverhalt eindeutig aus den Akten hervor und lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten. 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 VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist, und VwGH 11.01.2016, Ra 2015/16/0132, wonach Angelegenheiten der Gerichtsgebühren nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 6, EMRK fallen).

3.3. Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur); weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. 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. Weder weicht die gegenständliche

Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur); weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Darlehen, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, Gebührenbefreiung,
Gebührenpflicht, Grundbuchseintragung, Kausalität,
Liegenschaftserwerb, Pfandrechtseintragung, Wohnbauförderung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2017:W183.2116920.2.00

Zuletzt aktualisiert am

06.09.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at