

# TE Vwgh Erkenntnis 2001/9/19 2001/16/0311

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.09.2001

## Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

98/01 Wohnbauförderung;

## Norm

ABGB §448;

ABGB §451;

WFG 1984 §53 Abs3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinel und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerde 1. des D in L,

2. der G in L und 3. der K Aktiengesellschaft in K, alle vertreten durch Dr. Walter Suppan, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Alter Platz 24, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Klagenfurt vom 24. April 2001, Zl. Jv 4304-33/00- 112, betreffend Gerichtsgebühren,

## Spruch

1. den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin werden als unzulässig zurückgewiesen.

2. zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufgehoben.

Der Bund hat der Drittbeschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 15.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Kärntner Landesregierung sicherte mit Schreiben vom 31. März 2000 dem Erstbeschwerdeführer und der Zweitbeschwerdeführerin die Gewährung eines Darlehens gemäß dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz im Betrag von S 336.000,-- und die Gewährung von Annuitätenzuschüssen gemäß § 4b des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes für die Rückzahlung eines Hypothekendarlehens im Betrag von S 224.000,-- (in der anfänglichen Höhe von S 13.440,--) für den Ersterwerb eines Eigenheimes zu. Nach dem Finanzierungsplan betragen die Gesamtbaukosten S 2,870.600,-- und neben den bereits erwähnten Darlehen sind sonstige Darlehen von S 2,310.600,-- angeführt.

Mit Darlehensvertrag vom 19. April 2000 gewährte die näher bezeichnete Bank (Drittbeschwerdeführerin) dem Erstbeschwerdeführer und der Zweitbeschwerdeführerin ein Darlehen in Höhe von S 1,800.000,- zur Bau- und Wohnfinanzierung. Zur Sicherung dieses Darlehens wurde auf Grund der Pfandbestellungsurkunde vom 21. April 2000 das Pfandrecht für einen Höchstbetrag von S 1,560.000,- im Grundbuch eingetragen.

Diese Urkunde lautet auszugsweise:

"Pfandbestellungsurkunde

Die (Drittbeschwerdeführerin) ... steht mit dem (Erstbeschwerdeführer) und/oder der (Zweitbeschwerdeführerin), ... in Geschäftsverbindung (Darlehenspromesse vom 19.4.2000 über S 1,800.000,-, ...).

1. Zur Sicherung aller Forderungen und Ansprüche an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aller Art bis zum Höchstbetrag von S 1,560.000,- ..., welche der (Drittbeschwerdeführerin) gegen den (die) Obgenannten aus obigem Darlehen erwachsen sind und an Nebenverbindlichkeiten in Hinkunft erwachsen werden, mögen diese Forderungen aus Zinsen, Provisionen sowie Spesen, Kosten und Gebühren herrühren, verpfände(n) ich (wir) (Zeitbeschwerdeführerin) zu 1/4 und (Erstbeschwerdeführer) zu 3/4 der (Drittbeschwerdeführerin) die für die Grundstücke ... neu zu eröffnende Einlage im GB ... samt allem Zubehör.

...

6. b) Es gilt als vereinbart, dass allfällige Teilzahlungen, sofern die aus der Geschäftsverbindung sich ergebenden Forderungen an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten den sichergestellten Höchstbetrag übersteigen sollten, in erster Linie zur Abdeckung des pfandrechtl. nicht sichergestellten Teiles dieser Forderungen zu verwenden sind."

Der Kostenbeamte des Bezirksgerichts Villach schrieb den beschwerdeführenden Parteien mit Zahlungsauftrag vom 3. November 2000 für die Grundbucheintragung zum Erwerb des Pfandrechtes über S 1,560.000,- die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 4 GGG von S 18.720,- sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6 GEG im Betrag von S 100,-, insgesamt den Betrag von S 18.820,-

- zur ungeteilten Hand zur Zahlung vor.

Gegen diesen Zahlungsauftrag brachte nur die Drittbeschwerdeführerin den Berichtigungsantrag ein, in dem sie die Anerkennung der Gebührenbefreiung im Sinne des § 53 Abs. 3 WFG 1984 begehrte. Sie brachte vor, aus der dem Grundbuchsgesuch angeschlossenen schriftlichen Zusicherung der Kärntner Landesregierung gehe hervor, dass das Land Kärnten den Liegenschaftseigentümern ein Förderungsdarlehen zur Errichtung eines Eigenheimes zugesichert habe, darüber hinaus sei im Finanzierungsplan zu dieser schriftlichen Zusicherung auch ein Hypothekendarlehen enthalten und im Grundbuchsgesuch werde auf die Gebührenbefreiung hingewiesen. Das Pfandrecht könne nur für das gewährte Darlehen vom 19. April 2000 herangezogen werden, keinesfalls könne es auch für andere entweder gegenwärtige oder künftige Forderungen herangezogen werden, welche nicht zur Finanzierung der geförderten Wohnungserrichtung aufgenommen worden seien. Die Höchstbetragshypothek sei eindeutig auf die Darlehensfinanzierung nach dem Wohnbauförderungsgesetz des Landes eingeschränkt und die Pfandurkunde sei ausschließlich auf das geförderte Darlehen, somit auf Forderungen, welche aus diesem entstanden sind oder an Nebenverbindlichkeiten noch entstehen könnten, reduziert. Es komme nicht auf den Typus des Pfandrechts (Höchstbetragshypothek), sondern auf die Vereinbarung in der Pfandurkunde selbst an.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dem Berichtigungsantrag der Drittbeschwerdeführerin nicht statt. Aus der Zusicherung der Kärntner Landesregierung vom 31. März 2000 gehe hervor, dass das Land Kärnten den erst- und zweitbeschwerdeführenden Liegenschaftseigentümern zum Ersterwerb eines Eigenheimes ein Förderungsdarlehen von S 336.000,- s.A. zugesichert habe. Ferner seien im Finanzierungsplan zu dieser Zusicherung zwei Hypothekendarlehen als Fremddarlehen von S 224.000,- und S 2,310.600,- enthalten, auf welche die

Gebührenbefreiungsbestimmungen des § 53 Abs. 3 WFG 1984 angewendet werden könnten. Aus der vorgelegten schriftlichen Zusicherung gehe weiter hervor, dass nach landesgesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Abs. 3 WFG nur Darlehen, nicht aber Kredite gebührenfrei eingetragen werden könnten, es sei daher die Frage streitentscheidend, ob tatsächlich ein Darlehen oder doch eine Maximalhypothek bzw. ein in Hinkunft weiter ausnützbarer Kredit im Grundbuch eingetragen worden sei. Nach der vorgelegten Pfandbestellungsurkunde sei weder ein Darlehen im Sinne des § 983 ABGB noch ein so genannter "Einmalkredit" eingetragen worden und es könne daher nicht von vornherein gesagt werden, dass in Hinkunft keine Kredite erwachsen bzw. besichert würden. Die Pfandbestellungsurkunde lasse eine solche Möglichkeit unter Punkt 6. b) zu und weise keine Erklärung des Darlehensnehmers auf, dass das Darlehen tatsächlich in sein Eigentum übergegangen sei. Die schriftliche Zusicherung des Landes Kärnten sehe überdies nur Hypothekendarlehen und keine Kredite vor, für Maximalhypotheken und künftig zu gewährende Kredite könne die Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG 1984 jedoch nicht zum Tragen kommen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhalts und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden. Die beschwerdeführenden Parteien erachten sich in ihrem Recht auf Nichtbezahlung der Eintragungsgebühr von S 18.720,- und der Einhebungsgebühr von S 100,- verletzt.

Die belangte Behörde legte den Verwaltungsakt vor und erstattete eine Gegenschrift, in der sie die Zurückweisung der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin sowie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Sowohl die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers als auch die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin war gemäß § 34 Abs. 1 VwGG als unzulässig zurückzuweisen, weil diese beschwerdeführenden Parteien keinen Berichtigungsantrag gegen den Zahlungsauftrag vom 3. November 2000 eingebracht haben, der angefochtene Berichtigungsbescheid der belangten Behörde deswegen auch nicht an sie ergangen ist und sie daher nicht legitimiert waren, Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben (vgl. Tschugguel/Pötscher, Gerichtsgebühren<sup>6</sup> (1999), E 27 zu § 7 GEG). Diese Entscheidung wurde in dem nach § 12 Abs. 3 VwGG gebildeten Senat getroffen.

Im angefochtenen Bescheid wird die Auffassung vertreten, aus der vorgelegten schriftlichen Zusicherung der Kärntner Landesregierung gehe eindeutig hervor, dass nach landesgesetzlichen Vorschriften nur Darlehen, nicht aber Kredite gemäß § 53 Abs. 3 WFG 1984 gebührenfrei eingetragen werden könnten. Nach der vorgelegten Pfandbestellungsurkunde sei weder ein Darlehen im Sinne des § 983 ABGB noch ein Einmalkredit eingetragen worden und es könne daher nicht gesagt werden, dass in Hinkunft keine Kredite erwachsen bzw. besichert würden. Für Maximalhypotheken und künftig zu gewährende Kredite könne die Gebührenbefreiung nicht zum Tragen kommen.

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

Nach dieser Bestimmung muss ein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gebühr grundsätzlich unterliegenden Rechtsgeschäft bestehen. Unter Finanzierung ist dabei die Gesamtheit der Maßnahmen zur Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung des (geförderten) Objektes zu verstehen (vgl. die hg Erkenntnisse vom 29. April 1998, Zlen. 97/16/0199 ff und vom 17. Februar 2000, Zl. 97/16/0298).

Die Gebührenbefreiung des § 53 Abs. 3 WFG 1984 gilt auch für Kredite (Annuitätenzuschüsse) des Landes (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 29. April 1998, Zl. 97/16/0199, und Tschugguel/Pötscher, Gerichtsgebühren<sup>6</sup>, E 4 zu § 53 Abs. 3 WFG 1984). Sie ist auch auf die bei der Eintragung ins Grundbuch anfallende Pauschalgebühr anzuwenden, wenn ein mit der Finanzierung eines geförderten Objektes im Zusammenhang stehender Kredit mit einer Höchstbetragshypothek besichert wird, wie dies beim hg. Erkenntnis vom 17. Februar 2000, Zl. 97/16/0298, der Fall war.

Die im angefochtenen Bescheid zitierte Literaturstelle in Tschugguel/Pötscher, Gerichtsgebühren<sup>6</sup>, E 14 bis 16 zu § 53 Abs. 3 WFG 1984, die auf die hg. Erkenntnisse vom 16. Oktober 1975, Zl. 1232/75, und vom 11. Dezember 1986, Zl. 86/16/0026, verweist, kann die Argumentation der belangten Behörde, Höchstbetragshypotheken fielen nicht unter die Befreiungsbestimmung des § 53 Abs. 3 WFG 1984, nicht stützen. Zum einen ergingen die eben zitierten

Erkenntnisse zu § 35 Abs. 3 WBFG 1968 (der Vorgängerbestimmung des § 53 Abs. 3 WFG 1984), in dem nicht von "durch die Finanzierung von geförderten Objekten veranlasst", sondern von "zur Finanzierung der geförderten Bauvorhaben erforderlich" die Rede ist. Zum anderen sahen in diesen Fällen die Pfandbestellungsurkunden, die den Höchstbetragshypotheken zu Grunde lagen, ausdrücklich auch die Besicherung künftig noch zu gewährender Kredite vor. Von solchen Krediten konnte aber nicht gesagt werden, dass sie zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhaben erforderlich waren.

Im Beschwerdefall wird in der Pfandbestellungsurkunde eine Höchstbetragshypothek zur Sicherung aller Forderungen und Ansprüche an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aller Art, welche der Drittbeschwerdeführerin gegen den Erstbeschwerdeführer und gegen die Zweitbeschwerdeführerin aus der Darlehenspromesse vom 19. April 2000 über S 1,800.000,- erwachsen, vereinbart. Aus der vorgelegten Pfandbestellungsurkunde ergibt sich, dass nur die Besicherung dieses Darlehens und allfälliger Nebengebühren, nicht jedoch die Besicherung künftig noch zu gewährende Kredite erfolgte. Soweit die belangte Behörde in der Gegenschrift auf die Darlehenspromesse vom 19. April 2000 und eine allfällige Besicherung zukünftiger Forderungen verweist, ist ihr entgegenzuhalten, dass für den Inhalt und Umfang einer Hypothek nur die bücherliche Eintragung in Verbindung mit der Grundbuchsurkunde maßgeblich ist (vgl. das Urteil des OGH vom 3. Februar 1994, 6 Ob 625/93). Aus der hier vorliegenden Pfandbestellungsurkunde ergibt sich aber gerade nicht die Sicherung zukünftiger (allenfalls nicht mit der Finanzierung des Objekts in einem Kausalzusammenhang stehender) Kredite.

Die Drittbeschwerdeführerin brachte in ihrem Berichtigungsantrag vor, das Land Kärnten habe den Liegenschaftseigentümern zur Errichtung eines Eigenheimes ein Förderungsdarlehen zugesichert und das ihnen gewährte Darlehen vom 19. April 2000 sei zur Finanzierung der geförderten Wohnungserrichtung aufgenommen worden. Wurde tatsächlich das in Rede stehende geförderte Objekt mit dem von der Drittbeschwerdeführerin hingegebenen Geldmitteln geschaffen, so besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem jeweiligen Rechtsgeschäft und der Finanzierung des geförderten Objektes. Das Tatbestandsmerkmal "veranlasst" liegt in einem solchen Fall also vor (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. April 1998, Zlen. 97/16/0199 ff). Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid keine Feststellungen getroffen, die diesem Vorbringen widersprach.

Da die belangte Behörde verkannte, dass unter den genannten Voraussetzungen auch (durch Höchstbetragshypotheken besicherte) Darlehen unter die Befreiungsbestimmung des § 53 Abs. 3 WFG 1984 fallen, belastete sie ihren Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit.

Aus den angeführten Gründen war der angefochtene Bescheid somit gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts aufzuheben.

Der Ausspruch über den Kostenersatz gründet sich im Rahmen des gestellten Begehrens auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 19. September 2001

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2001:2001160311.X00

#### **Im RIS seit**

31.01.2002

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)