

# TE Bvwg Erkenntnis 2020/9/2 W208 2227918-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.09.2020

## Entscheidungsdatum

02.09.2020

## Norm

B-VG Art133 Abs4  
GBG 1955 §13  
GBG 1955 §14  
GBG 1955 §15  
GBG 1955 §86  
GEG §6a Abs1  
GEG §9 Abs4  
GGG Art1 §2 Z4  
GGG Art1 §32 TP9 litb Z4  
GGG Art1 §7 Abs1 Z2  
VwGVG §28 Abs2

## Spruch

W208 2227918-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER über die Beschwerde der 1.) XXXX und 2.) XXXX , beide vertreten durch STROHMAYER HEIHS STROHMAYER Rechtsanwälte OG, Herrengasse 3-5, 3100 ST. PÖLTEN, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 16.12.2019, GZ 100 Jv 6998/19p-33a, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

A)

I. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 2 VwGVG iVm TP 9 lit b Z 4 GGG als unbegründet abgewiesen.

II. Der Antrag auf Nachlass der Gebühr wird gemäß § 9 Abs 4 GEG als unzulässig zurückgewiesen.

B)

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

## Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Kaufvertrag vom 12.10.2018 erwarb der Zweitbeschwerdeführer (BF2) 173/1011 Anteile (Eigentum an der Wohnung 7 und Einlagerungsraum 7) sowie 10/1030 Anteile (Eigentum am KFZ-Stellplatz 9) an der EZ XXXX KG XXXX XXXX .

Der BF2 hat diese Anschaffung fremdfinanziert und dafür einer Bank (Erstbeschwerdeführerin, BF1) ein Pfandrecht iHv € 175.000,00 eingeräumt. Gemäß Pfandurkunde vom 17.10.2018/24.10.2018 dienen zur Sicherstellung dieses Betrages die 173/1011 sowie die 10/1030 Anteile der oben genannten Liegenschaft.

Am 06.11.2018 wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu B-LNR 18 der EZ XXXX KG XXXX XXXX für den BF2 zu 173/1011 Anteilen (Wohnung 7 und Einlagerungsraum 7) sowie die Einverleibung des Pfandrechtes über € 175.000,00 für die BF1 beantragt und mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX (in der Folge: BG) vom 08.11.2018, TZ 544/2018, antragsgemäß bewilligt.

Die für die Einverleibung dieses Pfandrechtes angefallene Eintragungsgebühr nach Tarifpost (TP) 9 Gerichtsgebührengesetz (GGG) iHv € 2.100,00 (Bemessungsgrundlage € 175.000,00) wurde nachweislich am 22.11.2018 entrichtet.

Mit Beschluss des BG vom 23.01.2019, TZ 393/2019, wurde die Anteilsgröße der (nunmehr) B-LNR 42 von 173/1011 auf 81/1030 Anteile berichtigt sowie die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den BF 2 der 10/1030 Anteile (KFZ-Stellplatz 9) dem Antrag vom 18.01.2019 folgend bewilligt.

Mit Antrag vom 28.01.2019 wurde die Einverleibung des Pfandrechtes über € 175.000,00 zu B-LNR 43 der EZ XXXX KG XXXX XXXX hinsichtlich des Eigentumes am KFZ-Stellplatz 9 zu 10/1030 Anteilen für die BF1 beantragt und mit Beschluss des BG vom 30.01.2019, TZ 589/2019, antragsgemäß bewilligt.

Dafür schrieb die Kostenbeamtin des BG für die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen WIEN (in der Folge: LG) mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 10.10.2019 den beiden Beschwerdeführern (BF) die Zahlung der Gebühren nach TP 9 lit b Z 4 GGG iHv € 2.100,00 (Bemessungsgrundlage € 175.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz, BGBl Nr. 288/1962 (in Folge: GEG), iHv € 8,00, gesamt sohin € 2.108,00 zur ungeteilten Hand vor.

Aufgrund der rechtzeitigen Erhebung einer Vorstellung durch die BF trat der Mandatsbescheid ex lege außer Kraft.

2. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 16.12.2019 (zugestellt am 19.12.2019) wurde den beiden BF die Zahlung von Gebühren nach TP 9 lit b Z 4 GGG iHv € 2.100,00 (Bemessungsgrundlage € 175.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 iHv € 8,00, gesamt sohin € 2.108,00, zur ungeteilten Hand vorgeschrieben.

Begründend wurde Folgendes ausgeführt: Der Befreiungstatbestand der Anmerkung 7 zu TP 9 lit b GGG erfordere nach seinem eindeutigen Wortlaut, dass die Eintragung der Einverleibung einer Simultanhypothek entweder in einem einzigen Gesuch oder für alle Hypothekarobjekte gleichzeitig begehrt werde. Im gegenständlichen Fall sei die Eintragung des gegenständlichen Pfandrechtes in zwei Anträgen beantragt worden und sei entsprechend der gesetzlichen Vorgaben die Eintragungsgebühr zweimal vorzuschreiben gewesen. Seien zwei zu unterschiedlichen Zeiten eingebrachte Grundbuchsgesuche Grundlage für die Eintragung des Pfandrechtes auf mehreren Liegenschaften, so bestehe auch für den zweiten Antrag Gebührenpflicht, weil nach dem klaren Wortlaut der Anmerkung 7 zu TP 9 GGG für die Anwendung dieser Befreiungsbestimmung die Eintragung entweder in einem einzigen Gesuch oder für alle Hypothekarobjekte gleichzeitig begehrt werden müsse (VwGH 12.10.2009 2008/16/0143). Das Verschulden an der Auslösung der weiteren Gebührenschuld könne nicht auf telefonische Auskunft der Kostenbeamtin gestützt werden, um allenfalls bezugnehmend darauf Amtshaftungsansprüche zu erheben. Eine fernmündliche Auskunft würde jedenfalls die Möglichkeit von Irrtümern und ungenauen Erklärungen in sich bergen. Dem in dieser Grundbuchssache bevollmächtigten Rechtsvertreter sei darüber hinaus wohl aber auch die Kenntnis samt der Auslegung der aktuellen Gesetzeslage und der dazugehörigen Rechtsprechung für die Sache für die er einschreite, zuzumuten. Wenn der Grund für die Vorschreibung der Gerichtsgebühren in Fehlleistungen gelegen sei, die von der Partei selbst zu vertreten wären, und das Gericht uneingeschränkt den ihm von den Parteien des Grundverfahrens vorgelegten Anträgen entsprochen habe, könne in diesem Sachverhalt keine „besondere Härte“

erblickt werden (VwGH 24.04.2002, 2002/16/0067).

3. Mit Schriftsatz vom 15.01.2020 (elektronisch eingebracht am selben Tag) erhoben die BF durch ihren gemeinsamen Rechtsvertreter binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachten darin im Wesentlichen Folgendes vor:

Der angefochtene Bescheid sei schon mangels ausreichender Begründung zu beheben, er sei aber aus folgenden Gründen auch inhaltlich rechtswidrig:

Mit Kaufvertrag vom 12.10.2018 habe der BF2 Eigentum an der Wohnung TOP 7 sowie am noch als Wohnungseigentumsobjekt zu schaffenden KFZ-Stellplatz 9 erworben, wobei der Anteil des bestehenden Objektes mit 173/1011 rund 17 % der Nutzwerte betragen habe. Dem Grundbuchsgesuch auf Einverleibung der Wohnung TOP 7 sei ein Grundbuchsbeschluss des BG vom 08.11.2018 zu TZ 5448/2018 gefolgt, mit welchem das Eigentum an der Wohnung samt Einlagerungsraum sowie einer Höchstbetragshypothek zugunsten der BF1 im Betrag von € 175.000,00 einverleibt worden sei. Dafür seien nach dem GGG 1,2 % der Bemessungsgrundlage vorgeschrieben worden. Aus der zugrundeliegenden Kaufvertragsurkunde sei auch bereits ersichtlich, dass das in der Pfandurkunde vom 24.10.2018 eingeräumte Pfandrechte auch auf das neu zu schaffende Wohnungseigentumsobjekt KFZ-Stellplatz 9 erstreckt werden sollte. Aus der Pfandrechtsurkunde sei ersichtlich gewesen, dass es sich um ein Höchstbetragspfandrechte zur Sicherung aller Forderungen und Ansprüche an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aus von der BF1 gewährten Darlehen gehandelt habe, das neben TOP 7 auch auf den KFZ-Stellplatz 9 hätte eingetragen werden sollen. Wie bereits im Kaufvertrag vom 12.08.2018 – welcher die Grundlage für die Eigentumseinverleibung gewesen sei, unter Punkt I. ausgeführt, sei es nach der Einverleibung des Eigentumsrechtes an der Wohnung und der Einverleibung des Pfandrechtes Anfang November 2018 aufgrund geringfügig geänderter Bauführung zur Berichtigung der Miteigentumsanteile (vgl. TZ 393/2019) und zur Neuschaffung des Stellplatzes Nr. 9 (B-LNR 43) gekommen. Vereinbarungsgemäß habe dann auch auf dieses „neue“ Eigentumsobjekt das Eigentumsrecht für den Erwerber der Wohnung einverleibt und das Höchstbetragspfandrechte auf diesen Anteil erstreckt werden sollen. Eine Mitarbeiterin der rechtlichen Vertreter habe am 28.01.2019 mit der Kostenbeamtin des BG telefoniert und die in Aussicht genommene Ausdehnung des Pfandrechtes und die damit verbundene Kostenthematik besprochen. Es sei ihr ausdrücklich zugesichert worden, dass keine weitere Eintragungsgebühr vorgeschrieben werde und sei der Inhalt der Antragstellung bzw. das Grundbuchsgesuch akkordiert worden. Es gelte als gerichtsnotorisch, dass aufgrund der EDV-basierten Antragsstellung sowohl seitens der Antragsteller als auch seitens der bearbeitenden Grundbuchsgerichte die Eingabemöglichkeiten durch die EDV maßgeblich eingeschränkt würden und daher die Möglichkeiten der Antragsteller faktisch limitiert seien. Dementsprechend sei die Abstimmung mit der Kostenbeamtin erfolgt und sei das Grundbuchsgesuch eingebracht und darin bei den Gebühren „0,- keine Gebühr“ vermerkt worden. Es sei auch ausdrücklich mit der Kostenbeamtin besprochen worden, dass ein Aktenvermerk über das Telefonat angelegt werde. Wäre diese Zusicherung nicht erfolgt, hätten die Zahlungspflichtigen die Verbücherung des Pfandrechtes über € 175.000,00 auf den KFZ-Stellplatz 9 nicht begehrt. Trotzdem sei in der Folge eine Eintragungsgebühr für die Verbücherung des Pfandrechtes an KFZ-Stellplatz 9 gemäß Pfandurkunde vom 24.10.2018 „ein zweites Mal“ vorgeschrieben worden. Diese (neuerliche) Vorschreibung der Eintragungsgebühr sei unrichtig, sie widerspreche der ausdrücklichen Zusicherung der Kostenbeamtin, auf welche die Antragsvertreter vertrauen hätten dürfen. Hätte die belangte Behörde die Feststellung getroffen, dass sie selbst am 28.01.2019 diese Vorgangsweise vorgeschlagen habe und die Zahlungspflichtigen das Eintragungsbegehren nicht gestellt hätten, hätte sich daraus rechtlich ergeben, dass die (tatsächliche) Einbringung mit besonderer Härte für den Zahlungspflichtigen verbunden wäre und der Nachlass im öffentlichen Interesse gelegen sei, weil eine Einbringung auch gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen würde (VwGH 31.07.2002, 2002/16/0155). Dazu habe der VwGH judiziert, dass die unrichtige Auskunft eines Richters zu einer besonderen Härte führe (VwGH 07.02.1969, 0045/68). Dazu legten die BF ein als „Aktenvermerk“ und mit 28.01.2019 datiertes Schreiben bei, in dem der Inhalt des Gesprächs mit der namentlich genannten Kostenbeamtin, wonach diese eine (neuerliche) Vorschreibung der Gebühr verneint hätte, festgehalten wurde. Ein Name und/oder Unterschrift des Verfassers ist dem Schreiben nicht zu entnehmen, dieser ergibt sich jedoch aus der Vorstellung.

Andererseits würde es durch die neuerliche Vorschreibung der Eintragungsgebühr zu einer systemwidrigen und unnötigen doppelten Vorschreibung ein und derselben Eintragungsgebühr kommen. Gemäß Anmerkung 7 zu TP 9 iVm Anmerkung 8 GGG sei für die Einverleibung einer Simultanhypothek die Eintragungsgebühr nur einmal zu bezahlen, wenn Pfandrechte für dieselbe Forderung auf mehrere Miteigentumsanteile desselben Grundbuchskörpers

eingetragen würden, auch wenn die Eintragung zu verschiedenen Zeiten beantragt werde (VwGH 09.11.2000, 97/16/0288). Weiters werde auf ein Erkenntnis des VwGH verwiesen, welches den Grundsatz aufzeige, dass die Gerichtsgebührenpflicht bewusst an formale äußere Tatbestände anknüpfe. Auch im vorliegenden Fall habe den dem Grundbuchsgesuch angeschlossenen Pfandurkunden unzweifelhaft entnommen werden können, dass das Pfandrecht für ein und dieselbe Forderung nun auch auf den neu geschaffenen 10/1030-Anteilen (KFZ-Stellplatz 9) eingetragen werden sollte. Damit liege eindeutig der Tatbestand der Anmerkung 8 lit a GGG vor, sodass für die nunmehrige Eintragung nicht neuerlich Eintragungsgebühr zu entrichten wäre.

In eventu werde aber auch ausgeführt, dass selbst für den Fall, dass die Vorschreibung dem Grunde nach zu Recht erfolgt wäre, die Vorschreibung der Höhe nach unrichtig sei und auch aus dem Grund auf „0“ abzuändern wäre, zumal wie eingangs ausgeführt der Eintragung zu TZ 393/2019 die Änderung des Nutzwertgutachtens durch sämtliche Wohnungseigentümer zugrunde liege. In diesem Zuge sei der Anteil der Wohnung Top 7 von 173/1011 geteilt und auf zwei Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt worden, die einen Anteil von 81/1030 und 10/1030 darstellen. Auch aus dieser Betrachtungsweise sei klar, dass dem Eintragungsvorgang lediglich eine Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts zugrunde gelegen sei, für das aufgrund der mit TZ 5448/2018 erfolgten Verbücherung des Pfandrechtes bereits die Vorschreibung der Eintragungsgebühr erfolgt sei. Selbst wenn daher aus oben genannten Gründen keine Gebührenfreiheit bestehen sollte, so wäre Anmerkung 10 bzw 12 zu TP 9 anwendbar und die Gebühr aus diesem Grunde mit „0“ festzulegen gewesen.

4. Mit Schriftsatz vom 21.01.2020 (eingelangt am 24.01.2020) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Der im Punkt I.1. angeführte Verfahrensgang und Sachverhalt wird festgestellt.

Insbesondere steht Folgendes fest:

Am 06.11.2018 wurde die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den BF2 sowie die Einverleibung des Pfandrechtes über € 175.000,00 für die BF1 auf B-LNR 18 zu 173/1011 Anteilen (Wohnung 7 und Einlagerungsraum 7) der EZ XXXX KG XXXX XXXX beantragt, mit Beschluss vom 08.11.2018, TZ 544/2018, antragsgemäß bewilligt und vollzogen, sowie die dafür angefallene Eintragungsgebühr iHv € 2.100,00 entrichtet.

Nach einer Berichtigung der Miteigentumsanteile mit Beschluss des BG vom 23.01.2019, TZ 393/2019, wurde dem BF2 das Eigentumsrecht der neu geschaffenen 10/1030 Anteile zu B-LNR 43 (KFZ-Stellplatz 9) an der EZ XXXX KG XXXX XXXX einverleibt.

In der Folge wurde am 28.01.2019 die Einverleibung des Pfandrechtes über € 175.000,00 auch auf der B-LNR 43 zu 10/1030 Anteilen für die BF1 beantragt und mit Beschluss des BG vom 30.01.2019, TZ 589/2019, antragsgemäß bewilligt und vollzogen.

Es steht daher fest, dass die in Rede stehende Eintragung des Pfandrechtes auf B-LNR 43 zu 10/1030 Anteilen erst am 28.01.2019 und nicht gleichzeitig mit der – bereits vergebühten – Eintragung des Pfandrechtes zu B-LNR 18 zu 173/1011 Anteilen am 06.11.2018 beantragt wurde und ein eigenes Grundbuchsgesuch darstellt.

2. Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen ergeben sich aus den von der belangten Behörde vorgelegten, unstrittigen Verwaltungsunterlagen sowie den Aktenbestandteilen des gerichtlichen Grundverfahrens.

Die antragsgemäße Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes iHv € 175.000,00 zugunsten der BF1 ob der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX XXXX auf B-LNR 43 zu den neu geschaffenen 10/1030 Anteilen zu B-LNR 43 (KFZ-Abstellplatz) ergibt sich aus dem Antrag vom 28.01.2019 sowie dem Beschluss des BG vom 30.01.2019, TZ 589/2019.

Mit von den BF vorgelegtem „Aktenvermerk“ vom 28.01.2019 (der nicht unterschrieben ist und den Namen des Verfassers oder der Verfasserin nicht erkennen lässt, wenngleich dieser in der Vorstellung angeführt ist), in dem das Gespräch mit der Kostenbeamtin, wonach diese eine (neuerliche) Vorschreibung der Gebühr verneint hätte, festgehalten wurde, ist für die BF – wie unten noch unter 3.3. näher ausgeführt – nichts gewonnen. Eine Feststellung welchen Inhalt dieses Gespräch gehabt hat (die Kostenbeamtin gab an von einer Ausdehnung des Pfandrechtes

ausgegangen zu sei), kann daher entfallen.

### 3. Rechtliche Beurteilung:

#### 3.1. Zulässigkeit und Verfahren

Die Beschwerde wurde gemäß § 7 Abs 4 VwGVG (Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz) innerhalb der Frist von vier Wochen bei der belangten Behörde eingebracht. Es liegen auch sonst keine Anhaltspunkte für eine Unzulässigkeit der Beschwerde vor.

Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels entsprechender Sonderregelung im GEG bzw im GGG liegt gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit vor.

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht - soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet - den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) zu überprüfen. Der Verfahrensgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wird durch die Begründung und das darin enthaltene Begehren in der Beschwerde begrenzt, es besteht kein Neuerungsverbot (vgl. Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte, 2. Auflage, 2017, § 27, K2). Von Amts wegen hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der den angefochtenen Bescheid erlassenden Behörde aufzugreifen; ebenso kann es eine relevante Verletzung der Verfahrensvorschriften als auch allfällige inhaltliche Rechtswidrigkeit (die nicht ausdrücklich in der Beschwerde geltend gemacht wurde) von Amts wegen aufgreifen; Grundsatz der Amtswegigkeit (siehe Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte, 2. Auflage, 2017 § 27, K3).

Das Verwaltungsgericht hat gemäß § 28 Abs 2 VwGVG über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht.

Gemäß § 24 Abs 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrags – der hier ohnehin nicht vorliegt – 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 gegenständlichen Fall geht der Sachverhalt eindeutig aus den Akten hervor. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführte ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung und Einbringung von Gerichtsgebühren mangels Vorliegens von „civil rights“ unter dem Blickwinkel des Art 6 EMRK nicht erforderlich (VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305; 11.01.2016, Ra 2015/16/0132). Auch ist nicht ersichtlich, warum nach Art 47 der EU Grundrechte-Charta eine Verhandlung erforderlich sein soll. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 VwGVG entfallen und ist auch die Rechtsfrage nicht derart komplex, dass es zu deren Erörterung einer mündlichen Verhandlung bedürfte.

Zu A)

#### 3.2. Gesetzliche Grundlagen

Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 idGF (GGG) lauten:

Gemäß § 2 Z 4 GGG wird der Anspruch des Bundes auf Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet.

Gemäß § 7 Abs 1 Z 2 GGG ist bei Eingaben die einschreitende Partei zahlungspflichtig.

Tarifpost (TP) 9 lit b GGG sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Pfandrechtes (TP 9 lit b Z 4). Für Eintragungen zum Erwerb eines Pfandrechtes gemäß TP 9 lit b Z 4 GGG sind Gebühren in einer Höhe von 1,2 vH vom Wert des Rechtes zu entrichten.

Nach Anmerkung 7 zu TP 9 GGG ist die Eintragungsgebühr für die Einverleibung (Vormerkung) einer Simultanhypothek nur einmal zu bezahlen, sofern die Eintragung entweder in einem einzigen Gesuch oder für alle Hypothekarobjekte gleichzeitig begehrt wird.

Nach Anmerkung 8 zu TP 9 GGG gilt Anmerkung 7 entsprechend, wenn Pfandrechte für dieselbe Forderung entweder an mehreren nicht verbücherten Liegenschaften oder Bauwerken (lit a) oder einerseits an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder einem Bauwerk und andererseits an einem Grundbuchkörper (lit b) erworben werden.

Anmerkung 10 zu TP 9 GGG lautet:

„10. Folgende Eintragungen sind keine Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts:

- a) bei Abschreibung eines Bestandteils eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundbuchkörpers die Eintragung dieses Pfandrechts als Simultanhypothek in einer neuen Einlage für das Trennstück oder
- b) wenn keine Änderung der Eintragung im Lastenblatt erfolgt oder
- c) wenn im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb oder bei der Änderung von Miteigentumsanteilen bei einem bereits eingetragenen Pfandrecht im Lastenblatt eine Richtigstellung der Beschränkung (Verweis auf das Eigentumsblatt) vorgenommen wird.“

Anmerkung 12 zu TP 9 GGG lautet:

„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 von Grundstücken oder Anteilen ohne Änderung des Eigentumsrechtes;
- d) die Ab- und Zuschreibung von geringfügigen Grundstücksteilen oder Anteilen, wenn sich dadurch der Wert der jeweils von der Ab- und Zuschreibung betroffenen Grundstücke oder Anteile nicht ändert;
- e) die Eintragung einer Ersatzhypothek nach § 222 EO;
- f) die Eintragung von bisher auf einem Baurecht lastenden Pfandrechten auf dem Grundbuchkörper bei Erlöschen des Baurechts.“

Die maßgeblichen Bestimmungen des Allgemeinen Grundbuchgesetz 1955, BGBl. Nr. 39/1955 idGF (GBG 1955) lauten auszugsweise:

„§ 13. (1) Das Pfandrecht kann entweder auf einen ganzen Grundbuchkörper oder bei Miteigentum auf den Anteil eines jeden Miteigentümers, dagegen nicht auf einzelne Bestandteile eines Grundbuchkörpers oder auf einen Teil des einem Miteigentümer im Grundbuche zugeschriebenen Anteiles eingetragen werden.

[...]“

Gemäß § 14 Abs 2 GBG ist in der Urkunde, auf Grund derer die Eintragung vorgenommen werden soll, ein Höchstbetrag anzugeben, bis zu dem der Kredit oder die Haftung reichen soll, wenn Forderungen, die aus einem gegebenen Kredite, aus einer übernommenen Geschäftsführung oder aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes entstehen können, pfandrechtlich sichergestellt werden sollen.

„§ 15. (1) Das Pfandrecht kann für dieselbe Forderung ungeteilt auf zwei oder mehrere Grundbuchkörper oder Hypothekarforderungen eingetragen werden (Simultanhypothek).

[...]“

„§ 86. Mehrere Eintragungen, die durch dieselbe Urkunde begründet werden, sowie die Eintragung eines Rechtes in mehreren Grundbuchseinlagen oder die Eintragung mehrerer Rechte in einer Grundbuchseinlage können mit einem einzigen Gesuch begehrt werden.“

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) bzw. der Verfassungsgerichtshof (VfGH) haben zur Auslegung der hier in Rede stehenden Bestimmungen ua. ausgeführt:

"Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (Hinweis E 14. November 1996, 94/16/0116) knüpft die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. Es ist daher entscheidend, was tatsächlich in das Grundbuch eingetragen wurde; nicht maßgebend ist, welche Gründe dem Grundbuchgesuch zu Grunde lagen. Es ist auch nicht zu untersuchen, ob diese Eintragung hätte

bewilligt werden dürfen oder bei einer anderen Gestaltung keine Gebühr angefallen wäre (vgl. die in Tschugguel/Pötscher, Gerichtsgebühren<sup>7</sup>, E.3 zu § 1 GGG angeführte Rechtsprechung sowie Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>21</sup>, Rz 2 zu § 56 WEG und Dietrich/Angst/Auer, Das österreichische Grundbuchsrecht<sup>3</sup>, E 12 lit. c und e zu § 13 GBG; VwGH 26.02.2015, 2013/16/0177).

Das Gerichtsgebührengesetz knüpft bewusst an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elementes des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme hiervon geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 24. September 2009, Zl. 2009/16/0034, sowie die in Wais/Dokalik, unter E 12 und 13 zu § 1 GGG wiedergegebene Rechtsprechung). Der Befreiungstatbestand der Anmerkung 7 zu TP 9 lit b GGG erfordert nach seinem eindeutigen Wortlaut, dass die Eintragung der Einverleibung oder Vormerkung einer Simultanhypothek entweder in einem einzigen Gesuch oder für alle Hypothekarobjekte gleichzeitig begehrt wird. Die Gebührenpflicht und die Ausnahmen hiervon knüpfen nach dem Gesagten an den formalen äußeren Tatbestand – vorliegend nach Anmerkung 7 zu TP 9 lit. b GGG – an. Bei der Prüfung der Gebührenpflicht ist lediglich davon auszugehen, welche Grundbucheintragung beantragt und vollzogen worden ist (VwGH 28.03.2014, 2013/16/0218).

Unter einem Grundbuchkörper im Sinne des GBG versteht man alle in einer Grundbucheinlage zusammengefassten Flächen als Ganzes, wobei jede Grundbucheinlage eine Einlagezahl aufweist (vgl. Koziol/Welser I12, 316; VwGH 10.04.2008, 2007/16/0228).

Wenn die Grundbuchsgesuche wie im Beschwerdefall in einem zeitlichen Abstand gestellt wurden, bleibt in Anbetracht des klaren Wortlautes der Befreiungsbestimmung der Anmerkung 7 zu TP 9 GGG kein Raum für eine Gebührenbefreiung. Dabei ist nicht von Bedeutung, aus welchen Gründen es zu diesen zeitlich auseinanderliegenden Grundbuchsgesuchen kam (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 18. September 2007, 2007/16/0024, sowie ausführlich das hg. Erkenntnis vom 13. Mai 2004, 2003/16/0469; VwGH 10.04.2008, 2007/16/0213).

Bei der Vorschreibung der Gebühren für eine Grundbucheintragung hat die Behörde lediglich davon auszugehen, welche Grundbucheintragung beantragt und vollzogen worden ist; nicht jedoch, ob diese Eintragung hätte bewilligt werden dürfen (vgl. Tschugguel/Pötscher, Gerichtsgebühren<sup>7</sup>, E 6 zu TP 9) oder allenfalls auch die Eintragung anders hätte gestaltet werden können (VwGH 26.09.2006, 2006/16/0022).

Bei einer Simultanhypothek kann das Pfandrecht für dieselbe Forderung zwar auf zwei oder mehreren Liegenschaften bzw. auch auf Liegenschaftsanteilen bestehen (Hinweis OGH vom 21. Dezember 1995, 3 Ob 138/95), bei Eintragung des Pfandrechtes auf verschiedene Miteigentumsanteile derselben Liegenschaft kann aber nicht von einer Simultanhypothek gesprochen werden (Hinweis E 12.1.1978, 2272/77; VwGH 13.05.2004, 2003/16/0469).

Bei der Eintragung eines Pfandrechtes (für dieselbe Forderung) auf verschiedene Miteigentumsanteile derselben Liegenschaft kann auch im Verständnis des GGG nicht von einer Simultanhypothek im Sinn der Anm. 7 zu TP 9 GGG gesprochen werden. Anm. 8 lit. a zu TP 9 GGG in seiner Stammfassung kommt daher eine eigenständige normative Bedeutung dahingehend zu, dass die Begünstigung der Anm. 7 zu TP 9 GGG – unabhängig von einer Gleichzeitigkeit der Antragstellung – auf die Fälle der Eintragung von Pfandrechten für dieselbe Forderung auf mehrere Miteigentumsanteile desselben Grundbuchkörpers ausgedehnt wurde, die ohne diese Ausdehnung nicht von dieser Begünstigung erfasst gewesen wären. Die ErläutRV zur Euro-Gerichtsgebühren-Novelle, BGBl. I Nr. 131/2001, EGN (759 BlgNR XXI. GP 31f), sprechen von deutlichen Schranken für die Inanspruchnahme der Begünstigung "vor allem in zeitlicher Hinsicht", sie haben daher offenbar auch eine Einschränkung in sachlicher Hinsicht im Auge. Wäre der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass die Eintragung von Pfandrechten für dieselbe Forderung auf mehrere Miteigentumsanteile desselben Grundbuchkörpers, in einem einzigen Gesuch oder gleichzeitig begehrt, nur eine Eintragung im Sinn der TP 9 lit. b Z 4 GGG darstellten, hätte er in den zitierten ErläutRV zur EGN die Bedeutung dieser Novellierung wohl ausschließlich in der Einschränkung der Begünstigung in zeitlicher Hinsicht gesehen. Die Neufassung der Anm. 8 zur TP 9 GGG durch die EGN ist daher mit der Folge verbunden, dass eine Eintragung von Pfandrechten für dieselbe Forderung auf mehrere Miteigentumsanteile desselben Grundbuchkörpers, auch wenn die Eintragung entweder in einem einzigen Gesuch oder gleichzeitig begehrt wird, nicht mehr wie die Einverleibung (Vormerkung) einer Simultanhypothek begünstigt ist. Eine fortwährende Gleichbehandlung seit der Neufassung der

Anm. 8 zu TP 9 GGG würde entgegen der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 13.05.2014, 2003/16/0469; VwGH 18.09.2007, 2007/16/0024) die Begründung eines Ausnahmetatbestandes im Wege der Analogie bedeuten. In Anbetracht des klaren Wortlautes der Befreiungsbestimmung der Anm. 7 zu TP 9 GGG in der Fassung der EGN bleibt kein Raum für die Gleichbehandlung der Eintragung mehrerer Pfandrechte an verschiedenen Miteigentumsanteilen an derselben Liegenschaft mit einer Simultanhypothek. Auch vermag der Verwaltungsgerichtshof Bedenken einer Verfassungswidrigkeit der in Rede stehenden Befreiungsbestimmung nicht zu teilen (VwGH 10.04.2008, 2007/16/0228 unter Hinweis auf VfGH 09.06.2004, B 573/04).

Laut Erlass des Bundesministers für Justiz vom 09.07.2002, JMZ 18.009/212-I 7/2002, über die Eintragungsgebühr für die Einverleibung eines Pfandrechtes auf mehreren Miteigentumsanteilen bzw. Wohnungseigentumsobjekten einer Liegenschaft sei davon auszugehen, dass das Gerichtsgebührenrecht an formale äußere Tatbestände anknüpft. Äußerer Tatbestand sei in diesem Zusammenhang die Einverleibung des Pfandrechtes im Grundbuch. Die Beurteilung der Gebührenpflicht habe daher daran anzusetzen, welcher Eintragungsvorgang (oder welche Eintragungsvorgänge) konkret stattgefunden hat (haben). Wenn es im Grundbuch faktisch nur zu einem einzigen Eintragungsvorgang komme, sei auch nach der neuen Rechtslage die Eintragungsgebühr nur einmal vorzuschreiben. Aus dem Aspekt der Vermeidung unnötiger Gerichtsgebühren könne es durchaus bei der bisherigen Praxis bleiben, ohne dass sich daraus für den Regelfall eine Zusatzbelastung an Gerichtsgebühren ergäbe. Dies aber nur dadurch, dass das Pfandrecht - in seinem Gesamtbetrag - im C-Blatt einmal eingetragen werde, und zwar entweder auf der gesamten Liegenschaft oder auf einer Mehrzahl von Miteigentumsanteilen (mit der Formulierung "auf Anteil B-LNR... bis B-LNR..."). (Erlass des Bundesministers für Justiz vom 09.07.2002, JMZ 18.009/212-I 7/2002)

Gegen TP 9 lit. b Z 4 iVm den Anm. 7 und 8 zu TP 9 GGG (idF der EGN) bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl VfGH 09.06.2004, B 573/04; VwGH 10.04.2008, 2007/16/0213; immolex 2008/109, 252; Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren12, E 22 zu TP 9 GGG).

Anm. 7 zu TP 9 GGG ist - vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes insbesondere zur Zulässigkeit einfach handhabbarer Regelungen im Gebührenrecht (VfSlg 11.298/1987 und 11.751/1988) - verfassungsrechtlich unbedenklich (VfGH 26.02.2007, B 198/07, Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren12, E 23).

Grundsätzlich weiter rechtspolitischer Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers bei Festsetzung und Bemessung von Gerichtsgebühren; strenge Äquivalenz im Hinblick auf den bei Gericht verursachten Aufwand nicht erforderlich; jedoch konsistente Ausgestaltung des Systems notwendig (VfSlg 19.666/2012)."

### 3.3. Beurteilung des konkreten Sachverhaltes

3.3.1. Gegenständlich ist strittig, ob die aufgrund des Antrags vom 28.01.2019 der BF zu TZ 589/2019 erfolgte Grundbucheintragung zum Erwerb des Pfandrechtes auf der B-LNR 43 zu 10/1030 Anteilen (KFZ-Stellplatz) gebührenpflichtig ist.

Die BF bringen im Wesentlichen vor, dass die Gebührenbefreiungen der Anmerkung 7 bzw der Anmerkung 8 zu TP 9 GGG zur Anwendung kommen würden, da eine Einverleibung einer Simultanhypothek vorliege, für welche die Eintragungsgebühr nur einmal zu bezahlen sei und diese schon für die mit Beschluss vom 08.11.2018, TZ 544/2018, bewilligte „erste“ Eintragung des Pfandrechtes auf B-LNR 18 zu 173/1011 Anteilen entrichtet worden sei. Außerdem widerspreche die Vorschreibung der Eintragungsgebühr einer Zusicherung der Kostenbeamtin, welcher sie vertraut hätten.

Wie bereits von der belangten Behörde zutreffend ausgeführt, kann in Hinblick auf die zuvor dargestellte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl zB VwGH 10.04.2008, 2007/16/0228), bei Eintragung des Pfandrechtes auf verschiedenen Miteigentumsanteilen derselben Liegenschaft nicht von einer Simultanhypothek gesprochen werden, sodass diese Konstellation nicht unter die von den Anmerkungen 7 und 8 zu TP 9 GGG (in der Fassung der EGN) normierten Tatbestände fällt. Die in diesem Zusammenhang in der Beschwerde erhobene Rüge erweist sich daher im Lichte obiger Ausführungen als haltlos und ist die von den BF diesbezüglich ins Treffen geführte Rechtsprechung (VwGH 09.11.2000, 97/16/0288) seit der EGN überholt.

Aufgrund der oben zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach die Gebührenpflicht und die Ausnahmen hievon an den formalen äußeren Tatbestand anknüpfen und bei der Prüfung der Gebührenpflicht lediglich davon

auszugehen ist, welche Grundbuchseintragung beantragt und vollzogen worden ist, ist auch mit dem Beschwerdevorbringen, dass die Eintragungsgebühr nur einmal zu zahlen sei, weil die Absicht der Eintragung des Pfandrechtes über € 175.000,00 auch hinsichtlich des neu geschaffenen Eigentumes am KFZ-Stellplatz 9 (B-LNR 43 zu 10/1030 Anteilen) für die BF1 bereits aus der dem Grundbuchsgesuch angeschlossenen Pfandurkunde hervorgegangen sei, nichts gewonnen. Unbestritten wurde die Eintragung des Pfandrechtes nämlich in zwei Anträgen auf jedem der verschiedenen Miteigentumsanteile beantragt und vollzogen, was ein zweifaches Anfallen der Eintragungsgebühr (nämlich für jeden Eintragungsvorgang) zur Folge hatte.

Der belangten Behörde ist weiters beizupflichten, dass es auf ein allfälliges „Verschulden“ an der Auslösung der weiteren Gebührenschuld durch eine telefonische Auskunft der Kostenbeamtin nicht ankommt. Ob allenfalls falsche Auskünfte erteilt wurden oder der Rechtsvertreter der BF diese nur falsch aufgefasst hat, vermag nichts daran zu ändern, dass das Gesetz anzuwenden ist (vgl VwGH 22.11.2019, Ra 2017/06/0259). Das diesbezügliche Vorbringen der BF geht sohin ins Leere.

Für eine wie im vorliegenden Fall antragsgemäß bewilligte/vollzogene Grundbuchseintragung zum Erwerb des Pfandrechtes (aufgrund des Antrages der BF zu TZ 589/2019 auf der B-LNR 43 zu 10/1030 Anteilen) ist daher nach TP 9 lit b Z 4 GGG die Eintragungsgebühr zu entrichten.

Dass in eventu eine Gebührenfreiheit nach Anmerkung 10 bzw 12 zu TP 9 GGG vorliegen würde und der Wert des Pfandrechtes wie beantragt mit „0“ festzulegen sei, begründen die BF damit, dass dem Eintragungsvorgang lediglich eine Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts zugrunde gelegen sei, für das aufgrund der mit TZ 5448/2018 erfolgten Verbücherung des Pfandrechtes bereits die Vorschreibung der Eintragungsgebühr erfolgt sei.

Eine Subsumierung unter die (in 3.2. näher zitierten) Tatbestände der Anmerkung 10 bzw 12 zu TP 9 GGG kann jedoch hier vom BVwG nicht erblickt werden, weil sich aus dem Sachverhalt klar ergibt, dass der Anteil 10/1030 zu B-LNR 43 (KFZ-Abstellplatz 9) neu geschaffen und das Pfandrecht in der angeführten Höhe dazu verbüchert wurde.

Im Ergebnis ist die (nochmalige) Vorschreibung der Gebühr nach TP 9 lit b Z 4 GGG iHv € 2.100,00 (Bemessungsgrundlage 175.000,00) sowie der Einhebungsgebühr nach § 6a Abs 1 GEG iHv € 8,00 somit zu Recht erfolgt und dem angefochtenen Bescheid vor diesem Hintergrund keine Rechtswidrigkeit im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG anzulasten. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

3.3.2. Die BF haben darüber hinaus mit dem Eventualantrag 4 sinngemäß beantragt, dass die Gebühr aufgrund der „unrichtigen behördlichen Auskunft“ nachgesehen werde, weil eine Einbringung mit besonderer Härte für sie verbunden wäre.

Ob eine besondere Härte in der Vorschreibung erblickt werden kann oder nicht (die belangte Behörde vermeint nicht und zitiert dazu VwGH 24.04.2002, 2002/16/0067), ist für die Entstehung der Gebührenpflicht nicht relevant und ist der Eventualantrag 4 der Beschwerde als Nachlassantrag nach § 9 Abs 2 GEG zu werten.

Zu einer Entscheidung darüber ist die belangte Behörde (die Präsidentin des LGZ) aber nicht zuständig (sie hat sie dem Spruch nach auch nicht getroffen), sondern wäre der diesbezügliche Antrag an die Einbringungsstelle des Präsidenten des OLG WIEN (§ 9 Abs 4 GEG) weiter zu leiten. Ob das bereits geschehen ist, entzieht sich der Kenntnis des BVwG. Das BVwG hat jedenfalls keine Zuständigkeit im vorliegenden Beschwerdeverfahren über den Nachlassantrag direkt zu entscheiden, da die erstinstanzliche Entscheidung, diesbezüglich von der zuständigen Behörde noch nicht getroffen wurde und somit kein tauglicher Beschwerdegegenstand vorliegt. Der Antrag ist demgemäß wegen Unzuständigkeit zurückzuweisen.

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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; 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. Auf die oben dargestellten Entscheidungen des VwGH wird verwiesen.

**Schlagworte**

äußere Formaltatbestände Befreiungsgründe Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr Gerichtsgebühren  
Gerichtsgebühren - Nachlass Gerichtsgebührenpflicht Grundbuchseintragung Miteigentumsanteile Nachlassantrag  
Pfandrechtseintragung Simultanhypothek Unzuständigkeit Zurückweisung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2020:W208.2227918.1.00

**Im RIS seit**

28.12.2020

**Zuletzt aktualisiert am**

28.12.2020

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

© 2025 JUSLINE

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

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