jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Bvwg Erkenntnis 2021/4/26 I413 2219425-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.04.2021

Entscheidungsdatum

26.04.2021

Norm

B-VG Art133 Abs4
GEG §6a Abs2
GEG §8 Abs1
GGG §26
GGG §6a
VwGVG §28 Abs5

Spruch

I413 2219425-1/32E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde von XXXX , vertreten durch RA Hermann RIEDER, gegen den Bescheid des Landesgericht Innsbruck vom 01.04.2019, Zl. 1 Jv 1412-33/19m, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 19.07.2019 und am 15.02.2021 zu Recht erkannt:

A)

Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 28 Abs 5 VwGVG behoben.

B)

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:

1. Aufgrund des Antrages vom 26.06.2013 wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Innsbruck vom 28.06.2013, TZ XXXX im EZ XXXX KG XXXX XXXX die Einverleibung der Löschung C-LNR 5 des dort eingetragenen Pfandrechtes hinsichtlich B-

LNR 7, B-LNR 63, sowie in EZ XXXX KG XXXX XXXX , die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Beschwerdeführerin ob der 156/6912 Anteile samt Wohnungseigentum an Wohnung A6, sowie ob 12/6912 Anteilen samt Wohnungseigentum an AP TG24 sowie im EZ XXXX KG XXXX XXXX die Einverleibung des Veräußerungsverbotes auf vorgenannte Anteile für das Land Tirol bewilligt.

2. An Eintragungsgebühren für die Eintragung des Eigentumsrechtes wurden von der Beschwerdeführerin am 09.07.2013 EUR 1.174,00 geleistet.

3. Mit Amtsvermerk vom 27.11.2018 stellte der Revisor fest, dass sich der im Kaufvertrag vom 26.03.2013 offen gelegte Kaufpreis in Höhe von EUR 107.129,00 nicht an dem Preis orientiere, der für dieselben Miteigentumsanteile samt damit verbundenen Wohnungseigentum in „TZ XXXX " ausgewiesen und im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen sei. Es lägen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des § 26 Abs 3 1. Satz GGG vor. Anhand der im selben Objekt gelegenen Wohn- und Tiefgaragenplatz gemäß dem Kaufvertrag zu TZ XXXX " vorliegenden Kaufvertrages ermittelte der Revisor für die Wohnung einen Verkehrswert von EUR 259.000,00 und für die Anteile an der Tiefgarage samt Tiefgaragenplatz einen Verkehrswert von EUR 20.000,00. Hieraus ermittelte der Revisor unter Anrechnung der bereits geleisteten Eintragungsgebühr eine restliche Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 1.136,00.

4. Mit Lastschriftanzeige vom 05.12.2018 schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die restliche Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 1.136,00 zur Bezahlung vor und legte dieser Lastschriftanzeige den Amtsvermerk vom 27.11.2018 vor.

5. Mit Eingabe vom 18.12.2018 teilte der einschreitende Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin mit, dass die gegenständliche Lastschriftanzeige vom 05.12.2018 im Sinne des Amtsvermerkes vom 27.11.2018 nicht nachvollziehbar sei. Miteigentumseigentumsanteile seien hinsichtlich ihres Verkehrswertes nicht zwingend vergleichbar. Die konkreten Miteigentumsanteile samt Kaufvertrag, auf welche sich der Amtsvermerk in der Berechnung der vorgeschriebenen Gebührenschuld beziehe, gingen aus diesem nicht hervor. Es werde daher ersucht, dem Vertreter jenes Ermittlungsergebnis, insbesondere jenen Kaufvertrag, auf dem im Amtsbezug Bezug genommen wird, im Wege des ERV zuzustellen.

6. Hierauf erging seitens der belangten Behörde mit Schriftsatz vom 30.01.2019 eine Mitteilung betreffend Verjährung, gesetzliche Grundlagen und Wertermittlung/Vergleichswert, sowie Preisentwicklung und die Aufforderung, die zahlungspflichtige Beschwerdeführerin wolle gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG die restlich zu entrichtende Gebühr in Höhe von EUR 1.082,00 auf das in der Aufforderung näher bezeichnete Konto des Bezirksgerichtes Innsbruck mit dem Verwendungszweck „TZ XXXX XXXX , restl TP 9 lit b Z 1 GGG" bezahlen.

7. Mit Mandatsbescheid/Zahlungsauftrag vom 26.02.2019 schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die restliche Eintragungsgebühr in der Höhe von EUR 1.136,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 GEG zur Zahlung vor.

8. Gegen diesen Mandatsbescheid erhob die Beschwerdeführerin die Vorstellung vom 13.03.2019, in der die vorgeschriebene Gebühr als verfristet bekämpft wird und ferner ausgeführt wird, dass die Berechnung des Verkehrswertes nicht in Entsprechung der tatsächlichen Marktsituation vorgenommen worden sei und eine Rückrechnung in fünf-Prozent-Schritten von 2018 auf 2013 keine adäquate Methode darstelle, um den tatsächlichen Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufvertrages festzustellen.

9. Mit Bescheid vom 01.04.2019, 819 818 Rev 1637/19k, 1Jv 1412-33/19m, erkannte die belangte Behörde die Beschwerdeführerin „schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichtes Innsbruck, TZ XXXX , betreffend Miteigentumsanteile an Liegenschaft EZ XXXX Grundbuch XXXX XXXX , die für die Einverleibung seines Eigentumsrechtes nach TP 9 lit b Z 1 GGG iVm § 26 Abs 1 GGG zu berichtigenden Gebühren in der Höhe von EUR 1.129,00 sowie eine Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in Höhe von EUR 8,00, insgesamt somit den Betrag von EUR 1.137,00 auf das Konto des Bezirksgerichtes Innsbruck, IBAN: AT XXXX , BIC: XXXX , Verwendungszweck: TZ XXXX – restliche Eintragungsgebühr TP 9 lit. b Z1 GGG, einzuzahlen."

10. Gegen diesen, dem einschreitenden Rechtsanwalt am 17.04.2019 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde, mit der die Rechtswidrigkeit aufgrund der Verletzung von Verfahrensvorschriften und die Rechtswidrigkeit des Inhaltes des bekämpften Bescheides geltend gemacht werden und der Antrag gestellt wird, den angefochtenen Bescheid zu beheben und in der Sache dahingehend selbst zu entscheiden, dass keine (Nach-

)Zahlungspflicht der Beschwerdeführerin betreffend die mit Kaufvertrag vom 05.12.2012 erworbenen 156 + 12/6912 Anteile in EZ XXXX , GB XXXX XXXX , angefallene Eintragungsgebühr gemäß § 26 GGG bestehe, eventualiter den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückzuweisen.

11. Mit Schriftsatz vom 20.05.2019 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht vor.

12. Am 19.07.2019 führte das Bundesverwaltungsgericht die mündliche Verhandlung durch.

13. Am 22.07.2019 legte die Beschwerdeführerin folgende Urkunden vor:
- Stellungnahme des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen,
Revisionsverband vom 09.05.2018 zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2018;
- Kaufvertrag zwischen der gemeinnützigen XXXX Frieden reg
Gen mbH und der Beschwerdeführerin vom 03.12.2012, 14.12.2012 samt Gutachten über
Ursache aufgetretener Schäden, weiterer Schäden und Sanierungsmöglichkeiten des
Sachverständigen XXXX vom 29.10.2012.

14. Mit Schreiben vom 15.11.2019 teilte das Bundesverwaltungsgericht mit, dass die Referenzwohnung, auf welche sich der Amtsvermerk vom 27.11.2018 stützte, nicht zu TZ XXXX , sondern zu TZ XXXX im Grundbuch protokolliert sei und übermittelte den Parteien den Kaufvertrag vom 10.11.2017 zwischen XXXX und XXXX als
Verkäufer und Mag. (FH) XXXX als Käufer betreffend den Kaufgegenstand von je 81/6912 Anteilen, 6/691 Anteilen und 6/6912 Anteilen samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an Wohnung C1, AP TG1 sowie AP TG2 über einen
Kaufpreis von EUR 299.000,00. Das Bundesverwaltungsgericht räumte den Parteien eine Stellungnahmefrist zu diesem Beweisergebnis von 14 Tagen ein. Seitens der belangten Behörde ging keine Stellungnahme ein.

15. Mit Schriftsatz vom 29.11.2019 erstattete die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme zu diesem Beweisergebnis und stellte ergänzend den Antrag, den Vertragserrichter Dr. XXXX einzuvernehmen.

16. Mit Erkenntnis vom 20.02.2020 (OZ 8) gab das Bundesverwaltungsgericht der Beschwerde Folge und hob den angefochtenen Bescheid gemäß § 28 Abs 5 VwGVG auf.

17. Der gegen dieses Erkenntnis erhobenen ordentlichen (Amts-)Revision gab der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 04.08.2020, Ro 2020/16/0023, Folge und behob das angefochtene Erkenntnis, weil unberücksichtigt geblieben sei, dass die Beschwerdeführerin die in Rede stehende Wohnung bereits vor "ca 17 Jahren in Miete" übernommen hatte und ihr uU auf Grund des § 15c WGG ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum zukam, womit sie vor dem Hintergrund des WGG gegenüber der Verkäuferin eine besondere Käuferposition eingenommen hätte. Ob die Verkäuferin Wohnungen wie die verfahrensgegenständliche überhaupt an außenstehende, bislang nicht nutzungsberechtigte Dritte (zu einem nach § 15a Abs 1 oder § 15b Abs 1 iVm § 23 WGG bemessenen Fixpreis) anbot, woraus sich abseits einer besonderen Ausgangsposition der Mitbeteiligten auch ein "gewöhnlicher Geschäftsverkehr" mit solchen Wohnungen, jedoch zum gesetzlich reglementierten Preis erschlösse, sei nicht festgestellt worden, weshalb ausgehend von den getroffenen Feststellungen die Schlussfolgerung des Bundesverwaltungsgerichts, dass auch jeder andere Käufer keine höhere Gegenleistung geschuldet habe, nicht geteilt werden könne.

18. Mit Schreiben vom 06.10.2020 forderte das Bundesverwaltungsgericht die XXXX genossenschaft XXXX zur Beantwortung verschiedener Auskünfte im Zusammenhang mit der gegenständlichen Wohnung und dem Verkauf solcher Wohnungen auf. Mit weiterem Schreiben vom gleichen Tag forderte das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerdeführerin auf, ein sachbezogenens Vorbringen, insbesondere zu Rz 19 des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 04.08.2020 zu erstatten.

17. Die Beschwerdeführerin legte am 20.10.2020 Urkunden vor und ersuchte um Fristerstreckung bis zum 20.11.2020. Eine weitere Stellungnahme langte in weiterer Folge nicht ein.

18. Die gem. XXXX genossenschaft XXXX übermittelte am 22.10.2020 Auskünfte.

19. Mit Schreiben vom 17.12.2020 teilte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien mit, dass die entsprechenden Stellungnahmen eingelangt seien und ermöglichte diesen Akteneinsicht zu nehmen und eine Stellungnahme

abzugeben. Die Beschwerdeführerin erstattete eine Stellungnahme und beantragte, den Vertragserrichter Dr. XXXX sowie den Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Dr. XXXX im Rahmen einer mündlichen Verhandlung als Zeugen zu den Fragen der Kaufpreisbildung und des Käuferkreises zu befragen.

20. Am 15.02.2021 führte das Bundesverwaltungsgericht eine weitere mündliche Verhandlung durch, in der Dr. XXXX und Dr. XXXX als Zeugen und die Beschwerdeführerin als Beteiligte einvernommen wurden. Das Bundesverwaltungsgericht schloss sodann das Ermittlungsverfahren gemäß § 39 Abs 3 AVG iVm § 17 VwGVG.

21. Mit Schreiben vom 16.02.2021 wurde das Ermittlungsverfahren wieder eröffnet und ein Auskunftsersuchen an die Tiroler Landesregierung gerichtet, ob es im Jahr 2002 bzw im Zeitraum Dezember 2012/Juni 2013 für geförderte, durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft errichtete Wohnungen, die im Rahmen eines Mietkaufmodells ua der Beschwerdeführerin übergeben wurden, eigene Wohnbauförderungsrichtlinien gab sowie, ob aufgrund der 2002 oder 2012/2013 aufgrund der damals geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien Bestimmungen existierten, die die Wohnbaugenossenschaft zwangen, zu einem Kaufpreis die geförderte Eigentumswohnung zu verkaufen, der unter dem nach dem WGG zu bemessenden Kaufpreis lag bzw ob es nach diesen Richtlinien verbindliche Kaufpreisobergrenzen gab, und wenn dies der Fall war, wie sich diese Obergrenzen berechneten oder festgelegt waren.

22. Diesem Auskunftsersuchen kam die Tiroler Landesregierung mit Schreiben vom 15.03.2021 nach.

23. Das Schreiben der Tiroler Landesregierung wurde den Parteien zur Kenntnis gebracht. Die Beschwerdeführerin erstattete hierzu die Stellungnahme vom 30.03.2021 (eingelangt am 31.03.2021). Die belangte Behörde nahm von einer Stellungnahme Abstand.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

Der in Punkt I. dargestellte Verfahrensgang wird als Sachverhalt festgestellt. Darüber hinaus werden folgende weitere Feststellungen getroffen:

1. Feststellungen:

Die gemeinnützige XXXX genossenschaft XXXX reg Gen mbH (im Folgenden als „Genossenschaft“ bezeichnet) ist eine Genossenschaft mit dem Unternehmensgegenstand des Geschäftskreises gemäß § 7 WGG und dem Zweck, ihren Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen und Eigenheime im Sinne des WGG zu verschaffen, Wohnungen und Eigenheime iSd WGG zu verwalten und auch Wohnungseigentum zu begründen.

Die Beschwerdeführerin ist seit Mai 2001 Mitglied der Genossenschaft, war seit Juli 2001 Mieterin der im Eigentum der Genossenschaft stehenden Wohnung Top A 6 XXXX 12a in XXXX , an welcher die Beschwerdeführerin am 28.06.2013 das grundbücherlich eingetragene Eigentumsrecht von der Genossenschaft erworben hat.

Die Genossenschaft errichtete in den Jahren 2000/2001 die Wohnanlage „ XXXX “ in XXXX bestehend aus den Mehrfamilienwohnblöcken mit den Adressen XXXX 12, 12a und XXXX 17, 17a, 18, 18a (im Folgenden als „Wohnanlage“ bezeichnet). Die Wohnanlage wurde mit Mitteln aus der Wohnbauförderung des Landes Tirol gefördert. Die Vergabe der einzelnen Wohnungen erfolgte durch die Genossenschaft aufgrund der von der Gemeinde Völs getroffenen Auswahl. Die einzelnen Wohnungen in dieser Wohnlage wurden entsprechend dieser Auswahl ausschließlich an Genossenschafter, darunter auch an die Beschwerdeführerin, im Rahmen eines Mietkaufmodells, welches nach anfänglicher Anmietung der jeweiligen Wohnung den Mieter aufgrund einer zum Zeitpunkt der Anmietung von der Genossenschaft eingeräumten Laufoption, die gemietete Wohnung nach einer von vorneherein bestimmten Frist von 10 Jahren von der Genossenschaft zu erwerben, vergeben. Sämtliche Wohnungen der Wohnsiedlung wurden ausschließlich an Genossenschafter der Genossenschaft vergeben und nach Ablauf der Frist von 10 Jahren ab Erstvermietung an Genossenschafter verkauft. An außenstehende Dritte (Nichtgenossenschafter) konnte die Genossenschaft keine Wohnungen in der Wohnsiedlung anbieten und verkaufen und hat diese auch keine solchen Wohnungen an außenstehende Dritte (Nichtgenossenschafter) verkauft. Der Verkauf der jeweiligen Wohnungen durch die Genossenschaft erfolgte ausnahmslos nach den festgelegten Konditionen des WGG.

Mit Schreiben vom 02.07.2001 teilte die Genossenschaft der Beschwerdeführerin mit, dass ihr die Mietwohnung Top A 6 der Wohnanlage zugewiesen wird und verwies darauf, dass gemäß den Genossenschaftssatzungen Wohnungen nur

Genossenschaftsmitglieder vergeben werden können und übermittelte der Beschwerdeführerin ein entsprechendes Beitragsformular. Außerdem räumte die Genossenschaft der Beschwerdeführerin das Recht ein, ihre gemietete Wohnung als Eigentumswohnung ankaufen zu können, wobei die Wohnung vor mindestens 10 Jahren erstmalig bezogen worden sein muss, das Land Tirol hinsichtlich der gewährten Förderung seine Zustimmung erteilt, der Preis für die Übertragung ins Eigentum nach § 15b Abs 3a WGG ermittelt wird, mit dem Kauf alle von der Genossenschaft eingegangenen Verpflichtungen übernommen werden und das Wohnungseigentum aufgrund der Gesetzeslage nur für eine Person oder Ehegatten möglich ist. Diese Kaufberechtigung räumte die Genossenschaft der Beschwerdeführerin durch die Entrichtung eines Finanzierungsbeitrages von EUR 10.876,22 (ATS 149.660,00) ein. Diese Kaufberechtigung nahm die Beschwerdeführerin am 05.07.2001 an. Zugleich wurde sie auch Mitglied der Genossenschaft.

Mit Eingehen des Mietverhältnisses am 25.07.2001 verpflichtete sich die Beschwerdeführerin gegenüber der Genossenschaft den aufgrund der Bestimmungen des WGG, der in Punkt IV des Mietvertrages festgehaltenen Finanzierungsgrundlagen und des in Punkt V dieses Vertrages vereinbarten Verteilungsschlüssels einen vorläufigen Eigenmittelbetrag (Grundkosten) von ATS 149.660,00 (EUR 10.876,22) zu leisten, den die Beschwerdeführerin auch bezahlt hat.

Gemäß Kaufvertrag vom 03.12.2012/14.12.2012 zwischen der gemeinnützigen XXXX genossenschaft XXXX reg Gen mbH und der Beschwerdeführerin liegt die Wohnung der Beschwerdeführerin im Haus A der Wohnanlage „ XXXX " im zweiten Obergeschoss Nord. Die Wohnung hat keine Terrasse und auch keinen Gartenanteil. Eine Sonderausstattung wurde nicht mitveräußert. Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte zum valorisierten Fixpreis nach den Bestimmungen des § 15b Abs 3a WGG zuzüglich der Kosten der Eigentumsübertragung (Kosten der Feststellung des Nutzwertes der Wohnung, Kosten der Vertragserrichtung, Grunderwerbssteuer). Er betrug EUR 106.712,61.

Am 28.06.2013 bewilligte das Bezirksgericht Innsbruck die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu 156/6912 Anteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum an Wohnung A6, sowie 12/6912 Anteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum an AP TG24 für die Beschwerdeführerin, sowie die Einverleibung des Veräußerungsverbotes für das Land Tirol in EZ XXXX KG XXXX XXXX für die vorgenannten Anteile in das Grundbuch.

Die Beschwerdeführerin leistete für die Eintragung des Eigentumsrechts eine Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 1.174,00. Am 05.12.2018 schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin eine restliche Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 1.136,00 vor. Der in weiterer Folge am 26.02.2019 erlassene Zahlungsauftrag ist aufgrund fristgerechter Erhebung der Vorstellung der Beschwerdeführerin außer Kraft getreten. Mit angefochtenem Bescheid schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin eine restliche Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 1.129,00, sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in Höhe von EUR 8,00, insgesamt somit den Betrag von EUR 1.137,00 vor. Dieser Betrag haftet unberichtigt aus.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der streitgegenständlichen Anteile zog die belangte Behörde den zu TZ XXXX im Grundbuch abgelegten Kaufvertrag zwischen den Verkäufern XXXX und XXXX , sowie dem Käufer Mag. (FH) XXXX über jeweils 81/6912-Anteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an Wohnung C1, sowie jeweils 6/6912-Anteile samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an AP TG1, sowie von jeweils 6/6912-Anteilen samt damit untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an AP TG2 in Höhe von EUR 299.000,00 zu Grunde. Dieser Kaufvertrag wurde am 10.11.2017 geschlossen. Die Genossenschaft war in diesen Verkauf nicht involviert. Auf den gegenständlichen Verkauf war das WGG nicht anzuwenden. Die kaufgegenständliche Wohnung C1 besteht aus einer drei Zimmer Wohnung im Ausmaß von 81,19 qm und einer Terrasse im Ausmaß von 6 qm, sowie eine im Zubehör Eigentum stehenden Garten von 59 qm, sowie einem Kellerabteil Nummer C1 im Ausmaß von 5 qm. Weiters ist Kaufgegenstand das in Beilage B dieses Vertrages enthaltene Inventar.

2. Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in die Beschwerde, in den vorgelegten Verwaltungsakt sowie durch Einsicht in das offene Grundbuch zu TZ XXXX BG XXXX , sowie durch Einvernahme der Beschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 19.07.2019.

Der im Punkt I. festgestellte Verfahrensgang ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungs- sowie aus dem Gerichtsakt und steht unstrittig fest.

Die Feststellungen zur Genossenschaft, zur Errichtung der Wohnanlage, zur Anmietung der

verfahrensgegenständlichen Wohnung, zur Ankaufsberechtigung und zur Leistung des Finanzierungsbeitrages durch die Beschwerdeführerin ergeben sich aus der Satzung der Genossenschaft, dem Mietvertrag vom 05.07.2001 zwischen der Beschwerdeführerin und der Genossenschaft, der von der Genossenschaft eingeräumten Kaufoption vom 02.07.2001 (angenommen am 05.07.2001), dem Kaufvertrag vom 03.12.2012/14.12.2012, der schriftlichen Beantwortung diesbezüglicher Fragen durch die Genossenschaft am 21.10.2020, den glaubhaften Aussagen der Beschwerdeführerin in den mündlichen Verhandlungen am 19.07.2019 und am 15.02.2021 sowie den glaubhaften Aussagen des Dr XXXX in der mündlichen Verhandlung am 15.02.2021. Hieraus geht unmissverständlich hervor, dass die Genossenschaft nur an Genossenschafter zu nach dem WGG gebildeten Preisen Wohnungen verkaufen darf und im gegenständlichen Fall auch nur an Genossenschafter nach den Prinzipien des WGG unter Berücksichtigung der Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zur Erhaltung der Förderungswürdigkeit des Objektes gebildeten Kaufpreisen nach Anmietung der Wohnung für eine Dauer von 10 Jahren durch die Beschwerdeführerin an diese verkauft hat. Es ist aus diesen vorzitierten aufgenommenen Beweisen, insbesondere aus den Satzungen klar ersichtlich, dass die gegenständlichen Wohnungen der Wohnanlage Rotental von der Genossenschaft nicht an Dritte, dh an Nichtgenossenschafter, verkauft werden durfte und die Genossenschaft an die Preisbildung des WGG gebunden war.

Die Feststellungen zur Wohnung der Beschwerdeführerin, zur Art des Erwerbes dieser Wohnung basieren auf den vorgelegten Kaufvertrag vom 03.12.2012/14.12.2012 sowie den Angaben der Beschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung und dem erstatteten Vorbringen vom 29.11.2019, der Kaufoption vom 02.07.2001 sowie den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung am 15.02.2021.

Die Feststellung über die Eintragungen in das Grundbuch basiert unzweifelhaft auf den Beschluss vom 28.06.2013 TZ XXXX , sowie durch Einsicht in das offene Grundbuch.

Die Feststellung zur geleisteten Eintragungsgebühr basiert auf dem im Verwaltungsakt einliegenden Zahlungsnachweis.

Die Feststellungen zur Vorschreibung der restlichen Eintragungsgebühr basieren auf der im Verwaltungsakt einliegenden Lastschriftanzeige, sowie dem ebenfalls im Verwaltungsakt einliegenden Amtsvermerk, sowie den angefochtenen Bescheid. Der angefochtene Bescheid schreibt der Beschwerdeführerin einen geringfügig niedrigeren Betrag vor als er ursprünglich in der Lastschriftanzeige und auch im Mandatsbescheid ausgewiesen war. Dass dieser Betrag samt dem Einhebungsbetrag nicht berichtigt wurde, ergibt sich unmissverständlich aus dem angefochtenem Bescheid und der dagegen erhobenen Beschwerde, sowie der Aussage der Beschwerdeführerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zur vom Revisor herangezogenen Referenzwohnung ergeben sich aus dem zu TZ XXXX des BG XXXX einliegenden Kaufvertrages zwischen XXXX und XXXX und Mag. (FH) XXXX vom 10.11.2017. Die Feststellungen zur Referenzwohnung basieren auf diesem Kaufvertrag und stehen unstrittig fest.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Strittig ist gegenständlich der „Wert des Rechtes“ (hier: des Eigentumsrechts von Liegenschaftsanteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum) als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr im Grundbuch nach TP 9 lit b Z 1 GGG.

Der noch im Vorstellungsverfahren erhobene Einwand der Verjährung der Vorschreibung der Eintragungsgebühr wurde in der Beschwerde nicht mehr aufrechterhalten. Nach dem unmissverständlichen Wortlaut des § 8 Abs 1 GEG verjährter Gebührenanspruch des Bundes in fünf Jahren. Die Verjährungsfrist begann mit Ablauf des Jahres zu laufen, in dem der Gebührenanspruch zu laufen begann, somit mit Ablauf des Jahres 2013. Die für die Entstehung des Gebührenanspruches maßgebliche Eintragung im Grundbuch erfolgte am 28.06.2013. Der letzte Halbsatz des § 8 Abs. 1 GEG ist im vorliegenden Fall nicht relevant. Im Lichte des § 8 Abs 1 GEG endete die Verjährungsfrist fünf Jahre nach Ablauf des Jahres 2013, dem Jahr, in dem der Gebührenanspruch entstanden ist, sohin mit Ablauf des Jahres Nachdem die Beschwerdeführerin mit Lastschriftanzeige vom 05.12.2018 aufgefordert wurde, die restlichen Gebührenbeträge

samt Einhebungsgebühr zu bezahlen, ist die Verjährung unterbrochen, weil eine Lastschriftanzeige im Sinne des § 6a Abs 2 GEG die Verjährung unterbricht und die Dauer des Verfahrens und auch des Rechtsmittelverfahrens in die Verjährungszeit nicht einzurechnen ist.

3.2. Soweit die Beschwerdeführerin die Verletzung von Verfahrensvorschriften durch die belangte Behörde moniert, ist darauf hinzuweisen, dass das Bundesverwaltungsgericht zwei mündliche Verhandlungen durchgeführt hat und damit sowohl der Beschwerdeführerin als auch der belangten Behörde die Möglichkeit gegeben hat, sich zu den Ermittlungsergebnissen zu äußern, ein tatsächliches Vorbringen zu erstatten und auch Urkunden vorzulegen. Daher sind die in der Beschwerde monierten Verfahrensmängel durch die Durchführung der mündlichen Verhandlungen saniert.

3.3. Zur Vorschreibung der restlichen Eintragungsgebühr:

Gemäß § 26 Abs 1 GGG ist bei der Eintragung des Eigentumsrechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes auszugehen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Als Bemessung für die Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechtes wird sohin an den Wert des Grundstückes – im vorliegenden Fall Wert der Liegenschaftsanteile – angeknüpft. Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, bestimmt (EBRV 1984 BlgNR 24.GP).

Im vorliegenden Fall ermittelte die belangte Behörde anhand eines Verkaufs von Liegenschaftsanteilen zwischen privaten Verkäufern und privatem Käufer, der im Jahr 2017 stattgefunden hatte. Dieser Kauf betraf Liegenschaftsanteile in derselben Wohnungsanlage, jedoch nicht im selben Haus der Anlage „ XXXX “. Nach Ansicht der belangten Behörde ist der in diesem am 10.11.2017 abgeschlossenen Kaufvertrag ersichtliche Kaufpreis, der durch Rückrechnung der durchschnittlichen jährlichen Wertsteigerung solcher Liegenschaftsanteile auf das Jahr 2013 reduziert wurde, die wahre Bemessungsgrundlage. Diese Methode ist grundsätzlich vor dem Hintergrund der Anknüpfung der Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände geeignet, den Wert eines Rechts als Bemessungsgrundlage iSd § 26 GGG festzustellen. Es müssen aber – trotz des vorerwähnten Anknüpfens an formale äußere Tatbestände – die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden.

Die nach § 15c Abs 1 WGG anspruchsberechtigte Beschwerdeführerin kaufte gemäß § 15b Abs 1 lit a WGG von der nach den Vorschriften des WGG gemeinnützigen Genossenschaft die Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum an ihrer Wohnung und dem Stellplatz in der Wohnanlage „ XXXX “.

Der Preis bei nachträglicher Übertragung in das Wohnungseigentum ist bei solchen Wohnungen nach den Vorschriften des WGG (§ 15d WGG) reglementiert.

Der Gesamtkaufpreis stellte einen unveränderlichen Fixpreis im Sinne des § 15a WGG dar, welcher gemäß § 23 Abs 4b WGG innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln ist. Hierbei bemisst sich die Untergrenze dieser Bandbreite nach den Kosten des Grunderwerbs, zuzüglich einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen unter Finanzierungskosten, und den Baukosten gemäß § 13 Abs 2 WGG und ihre Obergrenze wird nach den Grund- und Baukosten, sowie den Rücklagen gemäß § 13 Abs 1 WGG zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung gebildet. Die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft war daher in der Kaufpreisbildung an die zwingenden und daher nicht der Privatautonomie der Parteien zugänglichen Bestimmungen des WGG gebunden.

Der gegenständliche Kaufvertrag zwischen der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden reg Gen mbH und der Beschwerdeführerin weist die Gegenleistung in Form des Gesamtkaufpreises deutlich aus und bietet auch keinen Hinweis darauf, dass tatsächlich ein geringerer Betrag vereinbart und bezahlt worden wäre als der maximal nach den Bestimmungen des WGG zur Preisbildung möglicher Wert. Die gemeinnützigen Genossenschaft konnte nur nach den Grundsätzen des WGG den Kaufpreis der streitgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum fordern, sodass der Wert der Gegenleistung (hier EUR 106.712,61) beim Kauf dieser Anteile von dieser gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft der maximale, nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielende Wert war. Auch wenn der Beschwerdeführerin nach § 15c Abs 1 WGG insofern eine besondere Position zukommt, dass sie einen Anspruch auf Ankauf der gegenständlichen Wohnung hatte, sind damit nicht außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs 3 GGG gegeben. Aufgrund des § 15c Abs 1 WGG konnte die Beschwerdeführerin lediglich den Ankauf der Wohnung durchsetzen, nicht aber gegenüber dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ günstigere Kaufbedingungen.

„Gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ iSd § 26 Abs 1 GGG richtet sich nach den üblicherweise im geschäftlichen Verkehr zu erzielenden Kaufpreisen, wobei ein besonderes Affektionsinteresse nicht berücksichtigt werden kann, da dieses nicht mit den für den Kaufpreis üblichen Rahmenbedingungen – Angebot und Nachfrage – übereinstimmt. Zu berücksichtigen sind beim Abstellen auf den „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Wie auch nicht jede Mietwohnung einer freien Mietzinsbildung zugänglich ist – was dazu führt, dass wertvolle Innenstadtlagen aufgrund der mietrechtlichen Vorschriften unter den Vollanwendungsbereich des MRG fallen können und damit der Mietzins reglementiert ist und nach dem RichtwertG zu bilden ist, während gesichtslose Plattenbauten am Stadtrand zu marktkonformen, nach Angebot und Nachfrage gebildeten Mietzinsen vermietet werden – bestehen auch für den Liegenschaftsverkehr aufgrund gesetzlicher Eingriffe in die Wertbildung des Kaufpreises Abweichungen von dem nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage gebildeten Liegenschaftspreisen. Solche Eingriffe können aufgrund grundverkehrsrechtlicher oder raumordnungsrechtlicher Eingriffe und Restriktionen maßgebliche Preisunterschiede bei Liegenschaftstransaktionen ausmachen. Das WGG mit seinem erklärten Ziel, günstigen Wohnraum der Bevölkerung zu verschaffen, greift ebenfalls in die Kaufpreisbildung bezüglich Liegenschaften, für die das WGG anzuwenden ist, ein, sodass eine Gleichsetzung mit solchen Liegenschaften, die nicht dem WGG unterliegen, nicht gerechtfertigt werden kann. Das WGG ist zwingendes Recht. Würde man der belangten Behörde folgen, wären allein der Umstand, dass nicht dem allgemeinen Verkehrswertniveau entsprechende – eben vom WGG reglementierte – Werte angesetzt wurden, außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs 3 GGG. Damit wäre allein der Umstand, dass das WGG bei der Kaufpreisbildung anzuwenden war, Umstand genug, einen alternativen – höheren – Wert anzunehmen, womit erklärten Zielen des WGG für vergünstigten Wohnraum zu sorgen, widersprochen wird.

Im gegenständliche Fall konnte die Genossenschaft aufgrund der für sie verbindlichen vorgenannten Kaufpreisermittlungsbestimmungen des WGG weder der Beschwerdeführerin, noch anderen Käufer dieser Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum der gegenständlichen Wohnanlage eine andere – höhere – Gegenleistung abverlangen können. Sie konnte insbesondere nicht an Nichtberechtigte, an außenstehende Dritte, solche Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum an einer Wohnung der Wohnanlage verkaufen. Im Kontext mit dem WGG ist der nach dem WGG reglementierte Kaufpreis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer nach dem WGG gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielende Wert. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für einen höheren Wert der Liegenschaftsanteile vor, da aus dem Kaufvertrag keine Verpflichtung der Beschwerdeführerin zu entnehmen ist, im Falle des Weiterverkaufs etwa die Differenz zwischen dem gegenüber der Genossenschaft bezahlten Kaufpreis und einem im Kaufvertrag genannten Wert bzw dem beim Weiterverkauf erlösten Wert der Genossenschaft zu bezahlen. Es lag auch kein Vorkaufsrecht iSd § 15g WGG vor.

Die Genossenschaft konnte nur nach den Bestimmungen des WGG zu den nach dem WGG gebildeten Kaufpreis verkaufen. Damit erübrigen sich etwaige Überlegungen, ob nach dem BewG ein anderer (allenfalls höherer Kaufpreis) gegeben war. Der Wert des einzutragenden rechtes kann bei einer Übertragung von Liegenschaftsanteilen von der gemeinnützigen Genossenschaft an die Beschwerdeführerin damit nicht anders zu bestimmen sein, als nach den Bestimmungen des WGG, da es in concreto keine Möglichkeit gab, zu anderen Bedingungen die Liegenschaftsteile zu erwerben. Diese Ausschließlichkeit führt dazu, dass die Gegenleistung (der Kaufpreis) mit dem Wert des einzutragenden Rechtes ident ist. Dass nicht unter das WGG fallende Liegenschaften allenfalls höhere Werte haben können, ist nicht entscheidend, weil die Wertbildung der Liegenschaftsanteile nach dem WGG im vorliegenden Fall nicht umgangen werden konnte und auch keine Hinweise auf einen allfälligen höheren Wert – wie dies etwa bei dem dem Erk VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012, zugrundeliegenden Sachverhalt gegeben war – vorliegen. Es liegen sohin „außergewöhnliche Verhältnisse“ im Sinne des § 26 Abs 3 GGG nicht vor. Der Umstand, dass in einem Jahre spätere datierendem Fall die nicht an das WGG gebundenen Verkäufer der von der belangten Behörde herangezogenen Referenzwohnung in einem anderen Gebäudeteil der Wohnanlage befindlichen Wohnung erzielen konnten, ist nicht als Anhaltspunkt für das Vorliegen „außergewöhnlicher Verhältnisse“ im Sinne des § 26 Abs 3 GGG geeignet, weil diese Verkäufer als Private nicht an das WGG und dessen zwingende (wertsenkende) Bestimmungen gebunden sind. Im Gegensatz dazu hatte die Wohnungsgenossenschaft in keinem Fall die Möglichkeit vom WGG und seinen Preisbildungen, welche gerade bezwecken, günstigen Wohnraum zu ermöglichen, abzuweichen. Daher entspricht der Verkehrswert im vorliegenden Fall aufgrund der Bindungen an die Preisreglementierung des WGG dem Gegenwert, den die Beschwerdeführerin auch geleistet hat.

Der Umstand, dass in einem anderen Teil der Wohnanlage zu einem späteren Zeitpunkt ein deutlich höherer Wert

erzielt werden konnte, als ihn die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft im Falle der Beschwerdeführerin erzielen konnte, vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Es konnte niemand von der Genossenschaft zu einem höheren Preis kaufen, sodass der Wert des einzutragenden Rechtes beim Ankauf der Liegenschaftsanteile von der Genossenschaft mit der gesetzlich reglementierten Gegenleistung gleichzusetzen ist.

Der Jahre später erfolgte Verkauf einer Eigentumswohnung in der von der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft errichteten Wohnanlage durch private, nicht an das WGG gebundene Eigentümer an einen anderen Privaten ist daher per se nicht geeignet, außergewöhnliche Verhältnisse anzunehmen, weil diese Verkäufer die Preisreglementierung des WGG nicht trifft. Der Beschwerde war sohin Folge zu geben und der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit aufzuheben.

Zu B) Zulässigkeit 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.

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG zulässig, weil die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, weil an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes fehlt. Der Verwaltungsgerichtshof hat bislang im Zusammenhang mit dem Wert des Rechts im Kontext zum WGG va Fälle zu lösen gehabt, in denen vertraglich neben dem reglementierten Kaufpreis auch ein höherer Wert im Zusammenhang mit einem Vorkaufsrecht, welches sich die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für ein Jahrzehnt vorbehalten hatte, vereinbart und damit der wahre Wert der Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum wurde (vgl VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012 ua). Eine solche Sachverhaltskonstellation liegt dem vorliegenden Fall nicht zugrunde, sodass dieses Erkenntnis nicht einschlägig erscheint. Das Erkenntnis VwGH 04.08.2020, Ro 2020/16/0023, lässt ebenfalls diese Frage offen.

Im gegenständlichen Fall bestehen keine Anhaltspunkte im Kaufvertrag zwischen der Beschwerdeführerin und der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft, dass der Wert der Gegenleistung nicht dem Wert des Rechts, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist, entspricht. Es ist die Rechtsfrage von Bedeutung hervorgekommen, ob in der vorliegenden Konstellation im Sinne des § 26 Abs 1 letzter Satz GGG zwingende Vorschriften des WGG bei der Preisbildung als Wert des Rechtes anzusehen sind, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung von Liegenschaftsanteilen durch einem dem WGG unterstehenden Wohnbauträger angesehen werden kann, oder ob die zwingenden Preisvorschriften des WGG im Rahmen der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr auch dann nicht von Relevanz sind, wenn sich aus dem Umständen des Kaufes von der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft keine Anhaltspunkte (wie zB Regelungen über einen abweichenden Preis bei der Weiterveräußerung durch die Käuferin im Kaufvertrag) ableiten lassen, wodurch auf einen höheren Wert des Rechts und damit das Vorliegen „außergewöhnlicher Verhältnisse“ iSd § 26 Abs 3 GGG geschlossen werden könnte. Das Erkenntnis VwGH 04.08.2020, Ro 2020/16/0023, behandelt diese Frage nicht, zumal es den festgestellten Sachverhalt nicht als ausreichend geklärt qualifizierte.

Außerdem war die Rechtsfrage von Bedeutung zu klären, ob die belangte Behörde – ohne dass aus den Kaufunterlagen zwischen der beschwerdeführenden Partei und der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft außergewöhnliche Verhältnisse hervorgekommen wären – bloß aufgrund eines Jahre später erfolgten Verkaufes von Liegenschaftsanteilen samt Wohnungseigentum an einer Wohnung und Stellplätzen in einer von einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft errichteten Wohnungsanlage durch Private an Private außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des § 26 Abs 3 GGG indizieren, die es der belangten Behörde ermöglichen, in ganz anderen Fällen durch Vergleich des im Privatverkauf erzielten Kaufpreises und der zwischen der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft und deren Käufern (darunter auch die Beschwerdeführerin) erzielten Kaufpreises den Verkehrswert unabhängig von Preisreglementierungen des WGG zu ermitteln, um sodann eine weitere Eintragungsgebühr vorzuschreiben können.

Schlagworte

Amtsrevision außergewöhnliche Verhältnisse Berechnung Eigentumswohnung Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr Einverleibung Gebührenhöhe Kaufpreis Kaufvertrag Lastschriftanzeige Löschung Mandatsbescheid Rechtsanschauung des VwGH Rechtsfrage Revision zulässig Verjährung Verjährungsunterbrechung Verkehrswert Vorstellung Wertermittlung Wohnbauförderung Wohnungserwerb Wohnungskauf Zahlungsauftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2021:I413.2219425.1.00

Im RIS seit

18.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

18.05.2021

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at