

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/19 94/16/0208

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.04.1995

Index

98/01 Wohnbauförderung;

Norm

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 als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde der R-Bank P, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Linz vom 10. August 1994, Zl. Jv 1356-33/94, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 12.920,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Antrag vom 21. März 1994 begehrte die Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft "Heimstätte" GesmbH auf Grund der Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde vom 14. März 1994 auf der ihr gehörigen Liegenschaft EZ 785, KG M u.a. die Einverleibung des Pfandrechtes für eine Darlehensforderung der Beschwerdeführerin. Die Einverleibung wurde am 14. April 1994 grundbücherlich vollzogen.

Dem Einverleibungsantrag beigeschlossen war eine Nachtragszusicherung der Oberösterreichischen Landesregierung (Beschuß vom 17. Jänner 1994) an die Darlehensnehmerin als Förderungswerber betreffend ein Förderungsdarlehen zur Errichtung von 13 Mietwohnungen und 10 oberirdischen Garagen auf der EZ 785, Grundbuch M. In dem der Zusicherung zugrundeliegenden Finanzierungsplan ist vorgesehen, daß betreffend die Eigenmittel nach Ablauf von zehn Jahren ein Hypothekendarlehen eingesetzt werden kann. Weiters wurde festgelegt, daß das mit der jetzt verfahrensgegenständlichen Intabulierung begründete Pfandrecht für die Darlehensforderung der Beschwerdeführerin dem Pfandrecht für das Förderungsdarlehen vorangehen darf, wobei die Darlehensforderung der Beschwerdeführerin ausdrücklich dem Finanzierungsplan zugeordnet wurde.

Mit Zahlungsauftrag vom 27. April 1994 schrieb der Kostenbeamte des Bezirksgerichtes M der Beschwerdeführerin für die Pfandrechtseinverleibung gemäß TP 9b 4) GGG Eintragungsgebühr und gemäß § 6 GEG eine Einhebungsgebühr vor.

Dagegen richtete sich der Berichtigungsantrag der Beschwerdeführerin mit dem Begehren auf Aufhebung. Die Beschwerdeführerin vertrat die Auffassung, gebührenbefreit zu sein, weil das Darlehen der Finanzierung eines nach Zusicherung der Oberösterreichischen Landesregierung geförderten Bauvorhabens diene. Das Darlehen sei schon jetzt verbüchert worden, obwohl es erst in zehn Jahren nach den Bestimmungen der Oberösterreichischen Neubauförderungs-Verordnung gegen die Eigenmittel konvertierbar sei.

Die belangte Behörde richtete daraufhin eine Anfrage an das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung dahin, ob die Konvertierung der Eigenmittel durch das Darlehen als Umschuldungsmaßnahme zu werten sei. Erhebungen hätten ergeben, daß das Darlehen vorerst nur grundbücherlich sichergestellt werde, während die Zuzahlung erst nach zehn Jahren erfolge. Dabei warf die belangte Behörde ausdrücklich die Frage auf wofür die nach zehn Jahren fließenden Darlehensmittel verwendet würden, und stellte die Vermutung in den Raum, dies werde für andere, derzeit gar nicht konkretisierte Bauvorhaben erfolgen.

Daraufhin antwortete das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung mit Schreiben vom 19. Mai 1994 wie folgt:

"Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 9.5.1994 wird mitgeteilt, daß es sich bei der gemäß O.ö. Neubauförderungs-Verordnung möglichen Konvertierung der Eigenmittel nach 10 Jahren um eine reine Umschuldungsmaßnahme für einen Teil der Baukosten des geförderten Objektes handelt.

Es können somit die im Rahmen der Zusicherung vom 20.1.1994 genehmigten baukostenwirksamen Eigenmittel der Bauvereinigung in Höhe von S 749.800,-- durch ein Darlehen der R-Bank in M ersetzt werden.

Mit dieser Umschuldung fließen gegebenenfalls der gemeinnützigen Bauvereinigung die eingesetzten Eigenmittel nach Ablauf obiger Frist zurück, um sodann im Sinne § 1 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 für die Erfüllung weiterer dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesen wieder Verwendung zu finden."

Die belangte Behörde brachte diese Äußerung der Beschwerdeführerin zur Kenntnis und forderte sie unter Vorhalt, es liege ihrer Ansicht nach eine Umschuldung vor, zur Stellungnahme auf.

Die Beschwerdeführerin vertrat demgegenüber in ihrer Eingabe vom 25.7.94 folgende Meinung:

"... Richtig ist, daß nach ständiger Rechtsprechung des VwGH Umschuldungen einer Gebührenbefreiung nicht zugänglich sind. Im gegenständlichen Fall liegt jedoch aus mehreren Gründen keine Umschuldung vor.

Zum einen wurde der Darlehensvertrag bereits abgeschlossen und ist dieses Darlehen Inhalt des Finanzierungsplanes, sodaß im Gegensatz zu einer Umschuldung ein EINZIGER BZW. EINHEITLICHER RECHTSAKT vorliegt. Zum anderen werden die durch den Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel in der Folge durch das Darlehen ersetzt, sodaß dieses Darlehen die ERSTE Fremdfinanzierung darstellt. Besteht aber vorher keine Schuld, weil Eigenmittel eingesetzt werden, liegt von vornherein begrifflich keine Umschuldung vor.

Abschließend erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, daß der Wortlaut des § 53 Abs. 3 WFG 1984 in der Fassung BGBl. 460/1990 wesentlich weiter ist als jener des § 35 Abs. 3 WFG 1968 bzw. des § 53 Abs. 3 WFG 1984 bis zum Zeitpunkt der Novelle. Ursprünglich war von Darlehen die Rede, "die zur Finanzierung der geförderten Bauvorhaben erforderlich sind", während nunmehr die VERANLASSUNG DURCH DIE FINANZIERUNG VON OBJEKTEN GENÜGT. Das gegenständliche Darlehen ist aber jedenfalls durch die Finanzierung des Objektes VERANLAßt, weil ohne dieses Darlehen ein ganz anderer Finanzierungsplan erstellt hätte werden müssen. ..."

Die belangte Behörde gab daraufhin dem Berichtigungsantrag nicht statt und vertrat unter Bezugnahme auf das Schreiben des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung folgende Rechtsansicht: Die finanziellen Mittel des grundbücherlich besicherten Darlehens dienten einer Umschuldung. Dadurch würden die von der gemeinnützigen Bauvereinigung zu besonders niedrigen Konditionen eingesetzten Eigenmittel nach Ablauf von zehn Jahren wieder an die Bauvereinigung zurückfließen, um dann neuerlich für die Finanzierung weiterer, derzeit gar nicht konkreter Objekte Verwendung zu finden. Die Darlehensmittel dienten daher gar nicht zur Errichtung des Wohnhauses. Diese Rechtsmeinung sei auch auf der

gesamtoesterreichischen Arbeitstagung der Revisoren am

18.

und 19. Mai 1993 vertreten worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Verwaltungsgerichtshofbeschwerde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf Gebührenbefreiung gemäß § 53 Abs. 3 WFG verletzt.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt wird.

Der VwGH hat erwogen:

§ 53 Abs. 3 WFG 1984 (in der auf den Beschwerdefall anzuwendenden Fassung gemäß BGBl. 460/1990) lautet:

"(3) Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlaßt sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, sind von den Gerichtsgebühren befreit ..."

§ 5 Abs. 3 Z. 1 der O.Ö. Neubauförderungs-Verordnung (in der auf den Beschwerdefall anzuwendenden Fassung gemäß LGBl. 18/1994) lautet:

"(3) Die Eigenmittel sind aufzubringen:

1. bei Mietwohnungen vom Mieter 2 % und vom Förderungswerber 7 %, wobei letzterer seine Eigenmittel auf die Dauer von mindestens 10 Jahren zur Verfügung stellen muß und nach 10 Jahren konvertieren kann; die Tilgung beträgt 2 %".

Kern der Beschwerdeausführungen ist das Argument, es liege im vorliegenden Fall gar keine Umschuldung vor, weil das von der Beschwerdeführerin gewährte, grundbücherlich besicherte Darlehen durch seine Zuzählung nach zehn Jahren die bis dahin von der Darlehensnehmerin eingesetzten Eigenmittel ersetze. Die Gewährung des Darlehens und die damit verbundene Pfandrechtseintragung seien in dem der Förderungszusage zugrundeliegenden Finanzierungsplan enthalten und daher durch die Finanzierung des geförderten Objektes veranlaßt.

Diesem Argument kommt Berechtigung zu. Auszugehen ist davon, daß der VwGH in seiner Judikatur zu § 35 Abs. 3 WFG 1968 die Auffassung vertreten hat, daß Pfandrechtseintragungen bloß zur Umschuldung nicht gerichtskostenbefreit sind, weil diesbezüglich von der Tatbestandsvoraussetzung der "Erforderlichkeit zur Finanzierung" nicht mehr gesprochen werden konnte (vgl. dazu insbesondere die hg. Erkenntnisse vom 9. September 1993, Zlen. 92/16/0004, 0005, 0019, 0030; 28. Juni 1989, Zl. 88/16/0115; 15. März 1989, Zl. 88/16/0118 und 23. Februar 1989, Zl. 88/16/0106). Dies hatte auch für die Rechtslage nach der insoweit gleichlautenden Bestimmung des § 53 Abs. 3 WFG 1984 zu gelten.

Unter einer Umschuldung versteht man einen Vorgang, durch den ein Kreditvertrag aufgehoben und die Kreditsumme zurückgezahlt wird, wobei als Ersatz dafür ein neuer Kreditvertrag mit einem anderen Kreditgeber abgeschlossen wird. Es kommt dabei also zu einem Wechsel auf Seiten des Geldgebers (vgl. dazu Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band I,

2. Teil, Stempel- und Rechtsgebühren zu § 33 TP 19 Abs. 5 GebG, und zwar 40 Y letzter Absatz, Ergänzung Y 40/1 Y sowie Ergänzung T 41 T Abs. 1 und Abs. 3).

Vollkommen unabhängig von der Frage, ob die auf den Beschwerdefall anzuwendende Neufassung des § 53 Abs. 3 WFG durch die Novelle BGBl. Nr. 460/1990, die nicht mehr verlangt, daß das grundbücherlich sichergestellte Darlehen zur Finanzierung des geförderten Bauvorhabens ERFORDERLICH sein muß, sondern darauf abstellt, daß die Amtshandlung (hier die Grundbuchseintragung) durch die Finanzierung eines geförderten Objektes VERANLAßt wird, in diesem Zusammenhang überhaupt eine weitere Anwendung der bisherigen Judikatur zur Umschuldung gestattet, ist für den Beschwerdefall festzuhalten, daß gar keine Umschuldung vorliegt. Das grundbücherlich sichergestellte Darlehen dient nämlich nach der insoweit übereinstimmenden Sachverhaltsdarstellung durch die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht dem Ersatz einer schon vorher bestandenen Fremdfinanzierung, sondern (in Entsprechung der einschlägigen Vorschriften über den Einsatz von Eigenmitteln) der Entlastung des Eigenmitteleinsatzes nach dem gemäß den Vorschriften der Oberösterreichischen Neubauförderungs-Verordnung

maßgeblichen Zeitraum von mindestens 10 Jahren. Das Darlehen wird dann, wenn es zugezählt wird - anders als dies die belangte Behörde gesehen hat - keineswegs irgendwelchen, derzeit noch nicht konkretisierten Bauvorhaben dienen, sondern eben dem im vorliegenden Fall gemäß der Förderungszusicherung vom 17. Jänner 1994 geförderten Bauvorhaben, indem es diesbezüglich bis dahin eingesetzte Eigenmittel entlastet. Von einer Umschuldung im Sinne der bisherigen Judikatur kann daher keine Rede sein.

Die verfahrensgegenständliche Pfandrechteintragung muß vielmehr als eine Amtshandlung angesehen werden, die durch die Finanzierung des (gemäß dem der Förderungszusicherung vom 17. Jänner 1994 zugrundeliegenden Finanzierungsplan) landesgesetzlich geförderten Objektes veranlaßt wurde.

Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben (§ 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG).

Die Entscheidung über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1994160208.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at