

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/19 94/16/0205

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.04.1995

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein;
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren;
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;
98/01 Wohnbauförderung;

Norm

GebG 1957 §33 TP19 Abs5;
GGG 1984 §2 Z4;
GGG 1984 TP9 litb Z4;
VwRallg;
WFG 1968 §35 Abs3;
WFG 1984 §53 Abs3;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peterneil, über die Beschwerde der W-AG in W, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Linz vom 18. Juli 1994, Zl. Jv 212-33/94, 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 12.890,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Antrag vom 18. April 1990 begehrte die N-Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Oberösterreich Gesellschaft mit beschränkter Haftung auf Grund des Schuldscheines vom 2. April/6. April 1990 und der Belastungszustimmung vom 26. Februar 1990 auf der ihr gehörigen Liegenschaft EZ n1, KG F u.a. die Einverleibung des Pfandrechtes für eine Darlehensforderung der "W-AG". Die Einverleibung wurde am 19. April 1990 grundbücherlich vollzogen.

Dem Einverleibungsantrag beigeschlossen war eine Zusicherung der Oberösterreichischen Landesregierung (Beschluss vom 4. Dezember 1989) an die Darlehensnehmerin als Förderungswerber betreffend ein Förderungsdarlehen zur Errichtung von "30 Mietwohnungen und 28 Kfz-Einstellplätze (Tiefgarage) in F". In dem der Zusicherung

zugrundeliegenden Finanzierungsplan ist vorgesehen, daß für 5 % Eigenmittel nach Ablauf von 10 Jahren ein Hypothekendarlehen eingesetzt werden könne. Weiters wurde festgelegt, daß das mit der jetzt verfahrensgegenständlichen Intabulierung begründete Pfandrecht für die Darlehensforderung der Beschwerdeführerin dem Pfandrecht für das Förderungsdarlehen vorangehen dürfe, wobei die Darlehensforderung der Beschwerdeführerin ausdrücklich dem Finanzierungsplan zugeordnet wurde.

Mit Zahlungsauftrag vom 22. Dezember 1993 schrieb der Kostenbeamte des Bezirksgerichtes Freistadt 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.

Die belangte Behörde hielt der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 12. April 1994 vor, es liege ihrer Ansicht nach eine Umschuldung vor.

Die Beschwerdeführerin äußerte sich in ihrem Schreiben vom 4. Mai 1994 u.a. wie folgt:

"Vor der Geltung des OÖ Wohnbauförderungsgesetzes und der OÖ Neubauförderungsverordnung war der Bau von Mietwohnungen durch ein Darlehen des Landes, durch ein Hypothekendarlehen und durch Eigenmittel der Mieter finanziert worden. Diese Finanzierung der Baukosten führte insbesondere aufgrund der vormals herrschenden Hochzinsphase zu hohen Mieten, die man den künftigen Mietern im sozialen Wohnbau nicht zumuten wollte. Deshalb wurden die gemeinnützigen Bauvereinigungen verpflichtet, jeweils für einen Zeitraum von 10 Jahren Eigenmittel zur Finanzierung zur Verfügung zu stellen. Durch diesen Einsatz von niedrig verzinslichen Eigenmitteln wird für die ersten Jahre nach dem Bezugszeitpunkt eine Verbilligung der Mieten herbeigeführt.

Anders als bei einer nachträglichen Umschuldung steht jedoch schon von vornherein fest, daß die Eigenmittel der Wohnbauvereinigung nach 10 Jahren durch ein Darlehen ersetzt werden; dieses Darlehen ist bereits Teil der ursprünglichen Finanzierung, da es bereits in der Zusicherung enthalten und sogar zahlenmäßig ausgeworfen ist. Ferner erfolgte in dem gegenständlichen Fall die Verbücherung des Darlehensschuldscheins bereits im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens.

Sinn der Befreiungsbestimmung des § 53 Abs. 3 WFG 1984 ist, Förderungen der öffentlichen Hand nicht durch Abgaben an die öffentliche Hand zu belasten.

Diese Befreiungsbestimmung erstreckt sich, wie der Verwaltungsgerichtshof festgestellt hat, nicht auf spätere Dispositionen in Form von Umschuldungen. Die diesbezüglich in dem Schreiben vom 12.4.1994 angeführten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes weichen in ihrem Sachverhalt jedoch insofern von dem gegenständlichen Fall ab, als - soweit für uns erkennbar - die nachträgliche Umschuldung jeweils von einer Fremdfinanzierung auf eine andere Fremdfinanzierung erfolgte. Derartige Umschuldungen entsprechen, wie der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, nicht mehr dem Sinn der Befreiungsvorschrift des WFG 1984.

In dem gegenständlichen Fall kommt es nach Ablauf der zehnjährigen Frist hinsichtlich der von der Wohnbauvereinigung eingesetzten Eigenmittel jedoch erstmals zur Aufnahme von Fremdmittel. In diesem Zusammenhang kann unserer Überzeugung nach nicht von einer Umschuldung im Sinne der genannten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes gesprochen werden.

Es liegt in diesem Fall vielmehr eine bereits vorweg festgelegte Vorgangsweise vor, welche als Gesamtheit eine kostengünstige Finanzierung im Rahmen der geförderten Finanzierung sicherstellen soll. Es würde dem Zweck der Wohnbauförderung widersprechen, wenn diese von der öffentlichen Hand als Gesetzgeber und Wohnbauförderer gewollte und vorgeschriebene Vorgangsweise der Belastung durch öffentliche Abgaben unterliegen würde."

Die belangte Behörde gab daraufhin dem Berichtigungsantrag nicht statt und vertrat unter Bezugnahme auf ein Schreiben des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung vom 8. Februar 1992 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 konkretisierter Objekte Verwendung zu finden.

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 Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 2 Z. 4 GGG wird der Anspruch des Bundes hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Die Eintragung erfolgte im gegenständlichen Fall am 19. April 1990, sodaß die damals geltende Rechtslage zur Anwendung gelangt.

Nach § 53 Abs. 3 WFG 1984 (in der hier maßgebenden Fassung durch Z. 1 des III. Abschnittes des Bundesgesetzes vom 3. Juli 1987, BGBl. Nr. 340, also in der Fassung vor Art. II lit. a des - nach seinem Art. IV mit 1. August 1990 in Kraft getretenen - Bundesgesetzes vom 28. Juni 1990, BGBl. Nr. 460) sind die gerichtliche Beglaubigung der Unterschrift auf den zur pfandrechtlichen Sicherstellung der Darlehen und Kredite gemäß den §§ 22, 30 und 31 errichteten Urkunden, die gerichtlichen Eingaben und die grundbücherlichen Eintragungen zur pfandrechtlichen Sicherstellung von Darlehen und Krediten, die zur Finanzierung der nach diesem Bundesgesetz geförderten Bauvorhaben erforderlich sind, von den Gerichtsgebühren befreit.

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 erweise sich zur Finanzierung des geförderten Bauvorhabens erforderlich, weil damit die Möglichkeit eröffnet wurde, Bauvorhaben für die Mieter günstiger abzuwickeln.

Diesem Argument kommt Berechtigung zu. Auszugehen ist davon, daß der Verwaltungsgerichtshof 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 Verkehrssteuern 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).

Auch wenn im Beschwerdefall die Fassung des § 53 Abs. 3 WFG vor der Novelle BGBl. Nr. 460/1990 zur Anwendung kommt, die verlangte, daß das grundbücherlich sichergestellte Darlehen zur Finanzierung des geförderten Bauvorhabens ERFORDERLICH sein muß, ist für den Beschwerdefall allein entscheidend, 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 der Entlastung des Eigenmitteleinsatzes, wenn auch erst nach 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 4. Dezember 1989 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 Pfandrechtseintragung muß vielmehr als eine grundbücherliche Eintragung zur pfandrechtlichen Sicherstellung von Darlehen angesehen werden, die zur Finanzierung des (gemäß dem der Förderungszusicherung vom 4. Dezember 1989 zugrundeliegenden Finanzierungsplanes) gesetzlich geförderten

Objektes erforderlich war.

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:1995:1994160205.X00

Im RIS seit

24.10.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at