

TE Vwgh Erkenntnis 1995/4/19 95/16/0048

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. Meini und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peternell, über die Beschwerde der W-AG in W, vertreten durch Dr. G, Rechtsanwalt in L, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Linz vom 22. Dezember 1994, Zl. Jv 2266-33/94, 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 23. September 1993 begehrte die E-Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. auf Grund des Darlehensvertrages vom 13. September 1993 und der Belastungszustimmung vom 20. August 1993 auf der ihr gehörigen Liegenschaft n1, KG P u. a. die Einverleibung des Pfandrechtes für eine Darlehensforderung der Beschwerdeführerin. Die Einverleibung wurde am 21. Oktober 1993 grundbücherlich vollzogen.

Dem Einverleibungsantrag beigeschlossen war eine Zusicherung der Oberösterreichischen Landesregierung (Beschluß vom 19. Juli 1993) an die Darlehensnehmerin als Förderungswerber betreffend ein Förderungsdarlehen zur Errichtung von 27 Mietwohnungen in P. In dem der Zusicherung zugrundeliegenden Finanzierungsplan ist vorgesehen, daß die Eigenmittel des Förderungswerbers gemäß § 4 Abs. 3 der OÖ Neubauförderungs-Verordnung zugunsten der Beschwerdeführerin konvertierbar sind. 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 12. Juli 1994 schrieb der Kostenbeamte des Bezirksgerichtes Perg 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 richtete sodann eine Anfrage an das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung dahin, ob die Konvertierung der Eigenmittel nach Ablauf von 10 Jahren als Umschuldungsmaßnahme zu werten sei.

Daraufhin antwortete das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung mit Schreiben vom 30. August 1994 dahingehend, daß das Land nicht den Zeitpunkt der grundbücherlichen Sicherstellung, wohl aber den der Inanspruchnahme des Konvertierungsdarlehens festlege, es sich also um eine Umschuldungsmaßnahme handle.

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 12.10.1994 folgende Meinung:

"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.

...

Wir verkennen nicht, daß die eingesetzten Eigenmittel nach Ablauf der 10-Jahresfrist an die Gemeinnützige Bauvereinigung zurückfließen. Wie wir aber bereits oben dargestellt haben, unterscheidet sich gerade diese Konstruktion von der im Sinne der Befreiungsbestimmungen des WFG 1984 nicht mehr umfaßten Umschuldungsmaßnahmen dadurch,

daß erstens von vornherein klar ist, daß die Eigenmittel durch Fremdmittel ersetzt werden,

daß zweitens diese Vorgangsweise von der öffentlichen Hand ausschließlich gewählt wurde, um eine Verbilligung der Wohnungen für die Mieter zu erzielen - dem eine nachträgliche Belastung durch Gebühren widerspricht - und drittens nach Ablauf der 10-Jahresfrist anstelle der Eigenmittel erstmals Fremdmittel eingesetzt werden.

Daß die Eigenmittel der Bauvereinigung dann für andere, nicht konkretisierte Bauvorhaben zur Verfügung stehen, ist aus unserer Sicht deshalb ohne Belang, weil das maßgebliche Sachverhaltselement darin besteht, daß schon von vornherein feststeht, daß diese Eigenmittel durch Fremdmittel ersetzt werden. Maßgeblich ist somit nicht, ob vorweg konkretisiert wird, ob die Eigenmittel für bestimmte andere Bauvorhaben zur Verfügung stehen, sondern vielmehr, daß von vornherein konkret feststeht, daß die Fremdfinanzierung nach Ablauf der 10-Jahresfrist erfolgt.

Nachdem es sich bei dem Ersetzen von Eigenmittel durch Fremdmittel um einen Vorgang handelt, der nicht willkürlich von der Wohnbauvereinigung herbeigeführt wird, sondern vielmehr vom Landesgesetzgeber erzwungen wurde, kann es auch nicht maßgeblich sein, daß die Fremdmittel erst nach 10 Jahren zugezählt werden, zumal ihre Aufnahme aufgrund der vom Landesgesetzgeber festgelegten Förderungsbestimmungen schon bei Beginn der 10-Jahresfrist feststeht."

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

32.

gesamtösterreichischen 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 Verwaltungsgerichtshof 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 Oberösterreichischen Neubauförderungs-Verordnung (in der auf den Beschwerdefall anzuwendenden Fassung gemäß LGBl. 96/1993) 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 und einer Verzinsung bis zum Eckzinssatz 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 Verwaltungsgerichtshof in seiner Judikatur

zu § 35 Abs. 3 WFG 1968 die Auffassung vertreten hat, daß Pfandrechtseintragungen bloß zur Umschuldung nicht gerichtsgebührenbefreit 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, dem im vorliegenden Fall gemäß der Förderungszusicherung vom 19. Juli 1993 geförderten Bauvorhaben dienen, 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 Amtshandlung angesehen werden, die durch die Finanzierung des (gemäß dem der Förderungszusicherung vom 19. Juli 1993 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 Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der VO BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1995160048.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