

TE Bvwg Erkenntnis 2026/1/8 L521 2315600-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 08.01.2026

Entscheidungsdatum

08.01.2026

Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25 Abs1

GGG Art1 §26

GGG Art1 §32 TP9 litb Z4

VwGVG §28 Abs2

1. B-VG Art. 133 heute
 2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
 6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. GEG § 6a heute
 2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
 4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984
-
1. VwGVG § 28 heute
 2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Spruch

L521 2315600-1/4E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias KOPF, LL.M. über die Beschwerde des 1. XXXX in XXXX , XXXX , der 2. XXXX , FN XXXX , mit Sitz in XXXX , und des 3. XXXX , vertreten durch die XXXX , XXXX , alle vertreten durch Kinberger-Schuberth-Fischer Rechtsanwälte-GmbH, Rechtsanwälte in 5700 Zell am See, Salzsachtal Bundesstraße 13, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg vom 06.06.2025, Zl. 740 Jv 573/25i-33-6, betreffend Eintragungsgebühr, zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias KOPF, LL.M. über die Beschwerde des 1. römisch 40 in römisch 40 , römisch 40 , der 2. römisch 40 , FN römisch 40 , mit Sitz in römisch 40 , und des 3. römisch 40 , vertreten durch die römisch 40 , römisch 40 , alle vertreten durch Kinberger-Schuberth-Fischer Rechtsanwälte-GmbH, Rechtsanwälte in 5700 Zell am See, Salzsachtal Bundesstraße 13, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg vom 06.06.2025, Zl. 740 Jv 573/25i-33-6, betreffend Eintragungsgebühr, zu Recht:

A)

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

B)

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs am 11.03.2025 beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachtem und XXXX protokolliertem Antrag sowie mit Folgeantrag vom 25.03.2025 beehrten der die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft hinsichtlich der Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde XXXX , nebst weiteren Eintragungen im Grundbuch1. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs am 11.03.2025 beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachtem und römisch 40 protokolliertem Antrag sowie mit Folgeantrag vom 25.03.2025 beehrten der die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft hinsichtlich der Liegenschaft römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 , nebst weiteren Eintragungen im Grundbuch

- auf Grund des Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrages vom 05.11.2024 die Übertragung von 44.940/6.163.080 Differenzanteilen der erstbeschwerdeführenden Partei an die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft sowie

- hinsichtlich des zu C-LNR 4 auf den Anteilen der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft lastenden Pfandrechtes auf Basis der Pfandausdehnungs- und Zustimmungserklärung vom 06.02.2025 die Einverleibung (Ausdehnung) zugunsten der drittbeschwerdeführenden Partei hinsichtlich der 44.940/6.163.080 Differenzanteile.

2. Am 31.03.2025 wurden die beantragten Eintragungen mit Beschluss des Bezirksgerichtes Zell am See antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen.

3. Im Wege einer Lastschriftanzeige vom 01.04.2025 wurde den beschwerdeführenden Parteien auf Grundlage einer Bemessungsgrundlage von EUR 2.053.781,00 für die Einverleibung (Ausdehnung) des Pfandrechtes zugunsten der Drittbeschwerdeführerin die Entrichtung von Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG im Betrag von EUR 24.646,00 aufgetragen. Die Kostenbeamtin setzte die Beschwerdeführer unter einem darüber in Kenntnis, dass eine „weitere“ Gerichtsgebührenpflicht entstehe, wenn auf Grund einer „neuen Nutzwertfeststellung eine neuerliche Eintragung zum Erwerb des Pfandrechtes (Ausdehnung auf bisher unbelastete Miteigentumsanteile)“ erfolge. Die beschwerdeführenden Parteien äußerten sich dazu nicht und brachten den begehrten Betrag auch nicht zur

Einzahlung. 3. Im Wege einer Lastschriftanzeige vom 01.04.2025 wurde den beschwerdeführenden Parteien auf Grundlage einer Bemessungsgrundlage von EUR 2.053.781,00 für die Einverleibung (Ausdehnung) des Pfandrechts zugunsten der Drittbeschwerdeführerin die Entrichtung von Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG im Betrag von EUR 24.646,00 aufgetragen. Die Kostenbeamtin setzte die Beschwerdeführer unter einem darüber in Kenntnis, dass eine „weitere“ Gerichtsgebührenpflicht entstehe, wenn auf Grund einer „neuen Nutzwertfeststellung eine neuerliche Eintragung zum Erwerb des Pfandrechts (Ausdehnung auf bisher unbelastete Miteigentumsanteile)“ erfolge. Die beschwerdeführenden Parteien äußerten sich dazu nicht und brachten den begehrten Betrag auch nicht zur Einzahlung.

4. Mit daraufhin erlassenen Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 09.05.2025 wurden die beschwerdeführenden Parteien zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG im Betrag von EUR 24.646,00 für die Einverleibung (Ausdehnung) des Pfandrechts sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 verpflichtet. 4. Mit daraufhin erlassenen Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 09.05.2025 wurden die beschwerdeführenden Parteien zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG im Betrag von EUR 24.646,00 für die Einverleibung (Ausdehnung) des Pfandrechts sowie einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 verpflichtet.

5. Die beschwerdeführenden Parteien erhoben dagegen im Wege ihrer rechtsfreundlichen Vertretung am 23.05.2025 fristgerecht Vorstellung und brachten zusammengefasst vor, durch ein neues Nutzwertgutachten würde sich eine rechnerische Erhöhung der Anteile der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft ergeben, obwohl sich flächenmäßig die Anteile der erstbeschwerdeführenden Partei vergrößert hätten. Mit gegenständlicher Liegenschaftstransaktion erfolge keine Umwandlung von Miteigentumsanteilen in Wohnungseigentum, sondern lediglich die geringfügige Übertragung eines 0,73 %-igen Anteils an der Liegenschaft. Zudem wären die übertragenen Anteile bisher nicht unbelastet, sondern ebenso mit einem Pfandrecht belastet gewesen, sodass die im Zahlungsauftrag zitierte Entscheidung nicht einschlägig wäre. Schließlich werde die fehlende Gebührenbefreiung bei Übertragung geringfügiger, ideeller Miteigentumsanteile als gleichheitswidrig angesehen.

6. Am 06.06.2025 erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg den angefochtenen Bescheid, womit die beschwerdeführenden Parteien neuerlich zur Zahlung von Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG im Betrag von EUR 24.646,00 und einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG im Betrag von je EUR 8,00 verpflichtet wurden. 6. Am 06.06.2025 erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg den angefochtenen Bescheid, womit die beschwerdeführenden Parteien neuerlich zur Zahlung von Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG im Betrag von EUR 24.646,00 und einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG im Betrag von je EUR 8,00 verpflichtet wurden.

Begründend wird nach Wiedergabe des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und der anzuwendenden Gesetzesbestimmungen dargelegt, es entstehe eine „weitere“ Gebührenpflicht, wenn auf Grund einer neuen Nutzwertfeststellung eine neuerliche Eintragung zum Erwerb des Pfandrechts erfolge und zwar auch dann, wenn zur Besicherung derselben Forderung an bestimmten Miteigentumsanteilen in einem vorangegangenen Zeitpunkt bereits eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen und dafür die Eintragungsgebühr bezahlt worden wäre. Es sei erneut die Eintragungsgebühr unter Heranziehung des gesamten Pfandbetrages als Bemessungsgrundlage vorzuschreiben, wenn das Pfandrecht – in seinem Gesamtbetrag – zunächst noch nicht an allen Miteigentumsanteilen begründet worden sei und dann in einem zeitlichen Abstand das Pfandrecht auf einen weiteren Miteigentumsanteil ausgedehnt werde.

Die Gebührenbefreiungsbestimmungen in den Anmerkungen zu TP 9 GGG seien auf die gegenständliche Rechtssache nicht anwendbar.

7. Gegen den vorstehend angeführten und den Beschwerdeführern im Wege ihrer rechtsfreundlichen Vertretung am 10.06.2025 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht, in der die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen der bereits im verwaltungsbehördlichen Verfahren eingenommene Standpunkt wiederholt und ergänzend vorgebracht, es liege lediglich eine minimale Anteilsverschiebung vor, die keine Eintragungsgebühr auslöse.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen: römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft sind zu bestimmten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ XXXX der Katastralgemeinde XXXX . 1.1. Die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft sind zu bestimmten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 .

Auf den Anteilen der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft war im Grundbuch unter C-LNR 4 zu Gunsten der drittbeschwerdeführenden Partei ein Pfandrecht über EUR 1.711.484,00 sowie eine Kautions in der Höhe von EUR 342.296,80 eingetragen.

1.2. Der im Eigentum der erstbeschwerdeführenden Partei gelegenen Wohnung Top 1 war eine Terrasse im Ausmaß von 9,5 m² zugeordnet, die seitens der erstbeschwerdeführenden Partei überbaut wurde. Unter einem überbaute die erstbeschwerdeführenden Partei weitere 34,44 m² Allgemeinfläche. Infolgedessen kamen die erstbeschwerdeführenden Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft überein, die überbaute Allgemeinfläche der erstbeschwerdeführenden Partei zu einem Kaufpreis von EUR 709,00 pro m² (sohin EUR 24.339,97) dahingehend zu übertragen, dass nach Aufhebung des bisher bestehenden Wohnungseigentums die vormalige Allgemeinfläche im Ausmaß von 34,44 m² dem Wohnungseigentum an Top 1 als Zubehör zugeschrieben wird.

1.3. Aufgrund der getroffenen Abrede musste das bestehende Nutzwertgutachten an die geänderten Verhältnisse angepasst werden und es ergab sich aufgrund der Überarbeitung des Nutzwertgutachtens trotz Zuordnung der überbauten Allgemeinfläche im Ausmaß von 34,44 m² zum Wohnungseigentumsobjekt Top 1 der erstbeschwerdeführenden Partei zu einem Entgelt von EUR 24.339,97 eine rechnerische Anteilsvergrößerung zugunsten der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft, dies wegen einer geringeren Bewertung des Regelnutzwertes. Verfügte die erstbeschwerdeführenden Partei zuvor über 760/2530 Anteilen und die zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft 1770/2530 Anteile, verschob sich die Verteilung der Anteile anhand des Nutzwertgutachtens vom 16.05.2023 auf nunmehr 1.804.420/6.163.080 Anteile der erstbeschwerdeführenden Partei (das entspricht 714/2436 Anteilen) bei 4.356.660/6.163.080 Anteilen der erstbeschwerdeführenden Partei (das entspricht 1772/2436 Anteilen).

1.4. Mit Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom XXXX vereinbarten die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft die Aufhebung des zu ihren Gunsten eingetragenen Wohnungseigentums sowie - zur Herstellung des Aufteilungsverhältnisses auf Grund des neuen Nutzwertgutachtens - die Übertragung von 44.940/6.163.080 Differenzanteilen der erstbeschwerdeführenden Partei an die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft und die Neubegründung von Wohnungseigentum entsprechend der im Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrag näher dargestellten Verhältnisse. Darüber hinaus vereinbarten die Parteien des Grundgeschäftes hinsichtlich des bestehenden Pfandrechtes C-LNR 4 dessen Ausdehnung auf die „neuen Anteile Top 2 bis Top 13 und Top 16 bis Top 27“, somit den Anteil der die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft einschließlich der übernommenen 44.940/6.163.080 Differenzanteile. 1.4. Mit Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom römisch 40 vereinbarten die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft die Aufhebung des zu ihren Gunsten eingetragenen Wohnungseigentums sowie - zur Herstellung des Aufteilungsverhältnisses auf Grund des neuen Nutzwertgutachtens - die Übertragung von 44.940/6.163.080 Differenzanteilen der erstbeschwerdeführenden Partei an die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft und die Neubegründung von Wohnungseigentum entsprechend der im Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrag näher dargestellten Verhältnisse. Darüber hinaus vereinbarten die Parteien des Grundgeschäftes hinsichtlich des bestehenden Pfandrechtes C-LNR 4 dessen Ausdehnung auf die „neuen Anteile Top 2 bis Top 13 und Top 16 bis Top 27“, somit den Anteil der die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft einschließlich der übernommenen 44.940/6.163.080 Differenzanteile.

1.5. Die drittbeschwerdeführende Partei erklärte mit Pfandausdehnungs- und Zustimmungserklärung vom 06.02.2025 als Pfandgläubigerin ihre Zustimmung zur Ausdehnung des Pfandrechtes.

1.6. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs am 11.03.2025 beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachtem

und zu XXXX protokolliertem Antrag (in der Fassung der Verbesserung vom 25.03.2025) beantragten die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft hinsichtlich der Liegenschaft XXXX unter anderem 1.6. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehres am 11.03.2025 beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachtem und zu römisch 40 protokolliertem Antrag (in der Fassung der Verbesserung vom 25.03.2025) beantragten die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft hinsichtlich der Liegenschaft römisch 40 unter anderem

- auf Grund des Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrages vom 05.11.2024 u.a. die Übertragung von 44.940/6.163.080 Differenzanteilen der erstbeschwerdeführende Partei an die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft unter einem mit der Zusammenziehung von Anteilen der beschwerdeführenden Parteien sowie

- im Lastenblatt zu C-LNR 4 hinsichtlich des Pfandrechtes über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions auf den Anteilen B-LNr 18 bis 28 und 20 bis 41 zugunsten der drittbeschwerdeführenden Partei dessen „Einverleibung (Ausdehnung) ... hinsichtlich der 44.940/6.163.080 Differenzanteile“ aufgrund der Pfandausdehnungs- und Zustimmungserklärung vom 06.02.2025 der drittbeschwerdeführenden Partei.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Zell am See vom 31.03.2025 wurden die beantragten Eintragungen antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen.

Eine Eintragungsgebühr für die Einverleibung (Ausdehnung) des Pfandrechtes wurde von den Beschwerdeführern nicht entrichtet.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Inhalt des vorgelegten Aktes des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens 740 Jv 573/25i der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg, er ist im Rechtsmittelverfahren nicht strittig.

2.2. Die Feststellungen zu den Beweggründen der Vertragsparteien für den Abschluss des Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrages vom 05.11.2024, zu dessen Inhalt und den damit verfolgten Absichten sowie zum Inhalt der Pfandausdehnungs- und Zustimmungserklärung vom 06.02.2025 ergeben sich unzweifelhaft aus den jeweiligen Vertragsurkunden, deren Authentizität nicht in Zweifel steht.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1 Rechtslage:

3.1.1. Gemäß § 1 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs. 3.1.1. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird § 2 Z. 4 GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Dabei sind für die Frage der Gebührenpflicht – und auch für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr – grundsätzlich die Verhältnisse des in § 2 Z. 4 GGG genannten Zeitpunkt maßgeblich (statt aller VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115 mwN). Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird Paragraph 2, Ziffer 4, GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Dabei sind für die Frage der Gebührenpflicht – und auch für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr – grundsätzlich die Verhältnisse des in Paragraph 2, Ziffer 4, GGG genannten Zeitpunkt maßgeblich (statt aller VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115 mwN).

3.1.2. Zahlungspflichtig ist in Ansehung der Eintragungsgebühr gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß § 25 Abs. 1 lit. b GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Diejenige Person, die im Grundbuchs Antrag als Antragsteller aufscheint, demnach zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach § 25 Abs. 1 lit. a GGG verpflichtet. 3.1.2. Zahlungspflichtig ist in Ansehung der Eintragungsgebühr gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Diejenige Person, die im Grundbuchs Antrag als Antragsteller aufscheint, demnach zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG verpflichtet.

Der Eingabengebühr nach TP 9 lit. b Z. 4 GGG unterliegen alle Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes. Die Höhe der Gebühr beträgt gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG 1,2 Prozent vom Wert des Rechtes. Der Eingabengebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG unterliegen alle Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes. Die Höhe der Gebühr beträgt gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG 1,2 Prozent vom Wert des Rechtes.

3.1.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum GGG knüpft die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten (VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021). 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 geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Grundsatz nicht gerecht werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/16/0033).

3.1.3. In Ermangelung entgegenstehender Vorschriften über den Wirksamkeitszeitpunkt ist im Abgabenrecht grundsätzlich jene Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes maßgebend (VwGH 20.04.1998, Zl. 97/17/0414; zum Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften allgemein siehe etwa VwGH 31.08.2016, Ro 2014/17/0103 mwN; spezifisch zum GGG siehe VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086; 18.01.2018, Ra 2017/16/0183). Die rechtliche Beurteilung des in den Feststellungen dargestellten Sachverhalts hat daher anhand jener Rechtslage zu erfolgen, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes in Geltung stand.

3.1.4. Gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG ist für Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Pfandrechtes eine Gebühr in Höhe von 1,2 vH vom Wert des Rechtes zu entrichten. 3.1.4. Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG ist für Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Pfandrechtes eine Gebühr in Höhe von 1,2 vH vom Wert des Rechtes zu entrichten.

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

Anmerkung 10 zu TP 9 GGG sieht vor, dass in folgenden Fällen keine Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts vorliegt:

- a) bei Abschreibung eines Bestandteils eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundbuchskörpers 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.

Gemäß Anmerkung 12 lit. c GGG sind Abschreibungen oder Zuschreibungen von Grundstücken oder Anteilen ohne Änderung des Eigentumsrechtes von der Eintragungsgebühr befreit. Anmerkung 12 lit. d GGG zufolge sind ferner die Ab- und Zuschreibung von geringfügigen Grundstücksteilen oder Anteilen von der Eintragungsgebühr befreit, wenn sich dadurch der Wert der jeweils von der Ab- und Zuschreibung betroffenen Grundstücke oder Anteile nicht ändert. Gemäß Anmerkung 12 Litera c, GGG sind Abschreibungen oder Zuschreibungen von Grundstücken oder Anteilen ohne Änderung des Eigentumsrechtes von der Eintragungsgebühr befreit. Anmerkung 12 Litera d, GGG zufolge sind ferner die Ab- und Zuschreibung von geringfügigen Grundstücksteilen oder Anteilen von der Eintragungsgebühr befreit, wenn sich dadurch der Wert der jeweils von der Ab- und Zuschreibung betroffenen Grundstücke oder Anteile nicht ändert.

3.2. In der Sache:

3.2.1. Die erstbeschwerdeführende Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft haben mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehres am 11.03.2025 beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachtem und zu XXXX protokolliertem Antrag unter anderem hinsichtlich des im Lastenblatt zu C-LNR 4 angeführten Pfandrechtes über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions auf den Anteilen B-LNr 18 bis 28 und 20 bis 41 zugunsten der drittbeschwerdeführenden Partei die „Einverleibung (Ausdehnung) ... hinsichtlich der 44.940/6.163.080 Differenzanteile“ aufgrund der Pfandausdehnungs- und Zustimmungserklärung vom 06.02.2025 der drittbeschwerdeführenden Partei beantragt. Die beantragte Eintragung im Grundbuch wurde bewilligt und durchgeführt.

Ungeachtet der nicht restlos eindeutigen Formulierung des Antrages ist festzuhalten, dass auf das Begehren der erstbeschwerdeführenden Partei und der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft das zu C-LNR 4 bereits bestehende Pfandrecht über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions hinsichtlich weiterer 44.940/6.163.080 Anteile zusätzlich einverleibt wurde. Hinsichtlich dieser 44.940/6.163.080 Anteile kam es zu einer erstmaligen Belastung mit dem in Rede stehenden Pfandrecht, sodass an der Verwirklichung des Tatbestandes des TP 9 lit. b Z. 4 GGG kein Zweifel besteht. Auch wenn es sich die Anteile der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft „in der Natur“ nicht verändert haben sollten, ergab sich dennoch eine Vermehrung der Anteile der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft und es wurde ausdrücklich eine Begründung des Pfandrechtes über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions auch hinsichtlich dieser Anteile beantragt und auch grundbücherlich durchgeführt. Ungeachtet der nicht restlos eindeutigen Formulierung des Antrages ist festzuhalten, dass auf das Begehren der erstbeschwerdeführenden Partei und der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft das zu C-LNR 4 bereits bestehende Pfandrecht über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions hinsichtlich weiterer 44.940/6.163.080 Anteile zusätzlich einverleibt wurde. Hinsichtlich dieser 44.940/6.163.080 Anteile kam es zu einer erstmaligen Belastung mit dem in Rede stehenden Pfandrecht, sodass an der Verwirklichung des Tatbestandes des TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG kein Zweifel besteht. Auch wenn es sich die Anteile der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft „in der Natur“ nicht verändert haben sollten, ergab sich dennoch eine Vermehrung der Anteile der zweitbeschwerdeführenden Wohnbaugenossenschaft und es wurde ausdrücklich eine Begründung des Pfandrechtes über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions auch hinsichtlich dieser Anteile beantragt und auch grundbücherlich durchgeführt.

3.2.2. Die Höhe der Eingabegebühr beträgt gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG 1,2 Prozent vom Wert des Rechtes. Der Wert der (zusätzlich) belasteten Liegenschaftsanteile ist nicht maßgeblich, sondern der Wert des eingetragenen Rechtes. Dass nur „0,73% der Gesamtanteile“ betroffen sein mögen, ändert demnach nichts an der Höhe der Eingabegebühr.

3.2.2. Die Höhe der Eingabegebühr beträgt gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG 1,2 Prozent vom Wert des Rechtes. Der Wert der (zusätzlich) belasteten Liegenschaftsanteile ist nicht maßgeblich, sondern der Wert des eingetragenen Rechtes. Dass nur „0,73% der Gesamtanteile“ betroffen sein mögen, ändert demnach nichts an der Höhe der Eingabegebühr.

Ausgehend von der (unbeanstandet gebliebenen) Bemessungsgrundlage von EUR 2.053.781,00 (gerundet gemäß § 6 Abs. 2 GGG) fiel aufgrund der beantragten und durchgeführten Eintragung des in Rede stehenden Pfandrechtes eine Eingabegebühr im Betrag von EUR 24.654,00 an. Diese wurde mangels Entrichtung mit dem angefochtenen Bescheid zutreffend zur Zahlung vorgeschrieben, wobei die erstbeschwerdeführenden Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GGG und die drittbeschwerdeführenden Partei als Pfandgläubigerin gemäß § 25 Abs. 1 lit. b GGG jeweils zahlungspflichtig sind. Ausgehend von der (unbeanstandet gebliebenen) Bemessungsgrundlage von EUR 2.053.781,00 (gerundet gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG) fiel aufgrund der beantragten und durchgeführten Eintragung des in Rede stehenden Pfandrechtes eine Eingabegebühr im Betrag von EUR 24.654,00 an. Diese wurde mangels Entrichtung mit dem angefochtenen Bescheid zutreffend zur Zahlung

vorgeschrieben, wobei die erstbeschwerdeführenden Partei und die zweitbeschwerdeführende Wohnbaugenossenschaft gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG und die drittbeschwerdeführenden Partei als Pfandgläubigerin gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG jeweils zahlungspflichtig sind.

3.2.3. Soweit die beschwerdeführenden Parteien darauf verweisen, dass sich Veränderungen in den Eigentumsverhältnisse nur aufgrund eines neuen Nutzwertgutachtens ergeben hätten, ist dem entgegen zu halten, dass der Verwaltungsgerichtshof bereits im Erkenntnis vom 29.04.2013, ZI. 2012/16/0232, ausgesprochen hat, dass der Gerichtsgebühr die Eintragung zum Erwerb des Pfandrechtes in das Grundbuch unterliegt und eine weitere Gerichtsgebührenpflicht auch dann entsteht, wenn aufgrund einer neuen Nutzwertfeststellung eine neuerliche Eintragung zum Erwerb des Pfandrechtes erfolgt, wenn zur Besicherung derselben Forderungen an bestimmten Miteigentumsanteilen in einem vorangegangenen Zeitpunkt bereits eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen und dafür die Eintragungsgebühr bezahlt worden war. Diese Rechtsansicht wurde im Erkenntnis vom 19.01.2017, Ra 2017/16/0002, bekräftigt. Das Bundesverwaltungsgericht sieht keinen Grund, von der angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abzuweichen.

Dazu tritt, dass die hier gegenständliche Einverleibung eines Pfandrechtes ausschließlich auf Dispositionen der beschwerdeführenden Parteien, nämlich den Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 05.11.2024 und die Pfandausdehnungserklärung vom 06.02.2025, deren grundbücherliche Durchführung seitens der beschwerdeführenden Parteien beantragt wurde. Auch wenn sich aufgrund der geänderten Verteilung der Nutzwerte nur eine Verschiebung der Miteigentumsanteile ergab, musste doch aufgrund der Rechtslage und der angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes von vornherein klar gewesen sein, dass die beantragte Ausdehnung des Pfandrechtes Gebührenfolgen zeitigt.

3.2.4. Entgegen der Ansicht der beschwerdeführenden Parteien liegt auch keine Befreiung von der Eingabegebühr vor.

Aus den Anmerkungen 7 und 8 der TP 9 GGG ist abzuleiten, dass die Gebühr für die Eintragung eines Pfandrechts für dieselbe Forderung auf mehreren Miteigentumsanteilen nur einmal zu bezahlen ist, sofern die Eintragung im gleichen Antrag oder für alle Hypothekarobjekte gleichzeitig begehrt wird. Im Umkehrschluss ist also festzuhalten, dass die spätere Ausdehnung eines Singularpfandrechts auf einen weiteren Miteigentumsanteil oder ein weiteres Wohnungseigentumsobjekt desselben Grundbuchkörpers jedoch abermals Gebührenpflicht auslöst.

Die durch das Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetz 2019 (ZZRÄG 2019) neu gefasste Anmerkung 10 sieht vor, dass bestimmte Eintragungen nicht als Erwerb eines Pfandrechts anzusehen sind und demgemäß auch keine Eingabegebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG anfällt. Demnach sind nicht als Erwerb eines Pfandrechts anzusehen: Die durch das Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetz 2019 (ZZRÄG 2019) neu gefasste Anmerkung 10 sieht vor, dass bestimmte Eintragungen nicht als Erwerb eines Pfandrechts anzusehen sind und demgemäß auch keine Eingabegebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG anfällt. Demnach sind nicht als Erwerb eines Pfandrechts anzusehen:

- die Abschreibung eines Bestandteils eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundbuchkörpers die Eintragung dieses Pfandrechts als Simultanhypothek in einer neuen Einlage für das Trennstück (lit a);- die Abschreibung eines Bestandteils eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundbuchkörpers die Eintragung dieses Pfandrechts als Simultanhypothek in einer neuen Einlage für das Trennstück (Litera a.);
- wenn keine Änderung im Lastenblatt erfolgt (lit b);- wenn keine Änderung im Lastenblatt erfolgt (Litera b.);
- 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 (lit 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 (Litera c.).

Beim Fall der lit. a handelt es sich um die Teilung von Liegenschaften und Wohnungseigentumsanteilen, wenn das Pfandrecht als Simultanpfandrecht bei der neuen Einlagezahl oder dem neuen Wohnungseigentumsanteil eingetragen wird. Dieser Fall löste nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs im Falle eines Eigentümerwechsels ein weiteres Mal die Gebühr für die Eintragung des Pfandrechts aus, obwohl sich der verpfändete Gutsbestand in der Realität nicht änderte und obwohl der Pfandgläubiger nach § 3 Abs. 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes nicht einmal zustimmen musste (VwGH 28.03.2014, ZI. 2013/16/0218). Diese Konstellation sollte nach den Materialien zur

Regierungsvorlage des ZZRÄG 2019 (ErläutRV 560 BlgNR 26. GP, 5) gebührenfrei gestellt werden. Beim Fall der Litera a, handelt es sich um die Teilung von Liegenschaften und Wohnungseigentumsanteilen, wenn das Pfandrecht als Simultanpfandrecht bei der neuen Einlagezahl oder dem neuen Wohnungseigentumsanteil eingetragen wird. Dieser Fall löste nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs im Falle eines Eigentümerwechsels ein weiteres Mal die Gebühr für die Eintragung des Pfandrechts aus, obwohl sich der verpfändete Gutsbestand in der Realität nicht änderte und obwohl der Pfandgläubiger nach Paragraph 3, Absatz eins, des Liegenschaftsteilungsgesetzes nicht einmal zustimmen musste (VwGH 28.03.2014, Zl. 2013/16/0218). Diese Konstellation sollte nach den Materialien zur Regierungsvorlage des ZZRÄG 2019 (ErläutRV 560 BlgNR 26. GP, 5) gebührenfrei gestellt werden.

Ein solcher Fall liegt jedoch hier nicht vor, da es sich hier nicht um die Begründung einer Simultanhypothek durch Abschreibung eines Bestandteils eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundbuchskörpers handelt.

Eine weitere wesentliche Änderung brachte das ZZRÄG 2019 im Wege der lit. b der Anmerkung 10 bei der Zuschreibung eines hypothekarisch unbelasteten Grundstücks oder Trennstücks zu einem hypothekarisch belasteten Grundstückskörper. Vor Inkrafttreten des ZZRÄG 2019 löste die dadurch bewirkte Pfandausdehnung eine Eintragungsgebühr aus. Durch die Einführung der lit. b der Anmerkung 10 wurde festgelegt, dass eine Eintragung ohne Änderung im Lastenblatt keine gebührenpflichtige Eintragung zum Erwerb des Pfandrechts darstellt. Der Gesetzgeber knüpft hierbei – ungeachtet des Umstands, dass zivilrechtlich eine Pfandrechtsausdehnung vorliegt – ausschließlich an den formalen Tatbestand der Änderung im Lastenblatt an (Schwärzler/Sollereider, Die Neuerungen der Eintragungsgebühr bei Pfandrechten nach dem ZZRÄG 2019, NZ 2019/156). Die beschwerdeführenden Parteien können sich indes nicht auf den Ausnahmetatbestand der Anm. 10 lit. b zu TP 9 berufen, da im gegenständlichen Verfahren mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehres am 11.03.2025 beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachtem Antrag sowie mit ERV-Folgeantrag am 25.03.2025, jeweils zu TZ 1710/2025, die Beschwerdeführer im Lastenblatt in C-LNR 4 die „Einverleibung (Ausdehnung) des Pfandrechtes hinsichtlich der 44.940/6.163.080 Differenzanteile“ beantragten und dies entsprechend im Grundbuch vollzogen wurde. Damit wurden Änderungen im Lastenblatt der betroffenen Liegenschaft vorgenommen. Eine weitere wesentliche Änderung brachte das ZZRÄG 2019 im Wege der Litera b, der Anmerkung 10 bei der Zuschreibung eines hypothekarisch unbelasteten Grundstücks oder Trennstücks zu einem hypothekarisch belasteten Grundstückskörper. Vor Inkrafttreten des ZZRÄG 2019 löste die dadurch bewirkte Pfandausdehnung eine Eintragungsgebühr aus. Durch die Einführung der Litera b, der Anmerkung 10 wurde festgelegt, dass eine Eintragung ohne Änderung im Lastenblatt keine gebührenpflichtige Eintragung zum Erwerb des Pfandrechts darstellt. Der Gesetzgeber knüpft hierbei – ungeachtet des Umstands, dass zivilrechtlich eine Pfandrechtsausdehnung vorliegt – ausschließlich an den formalen Tatbestand der Änderung im Lastenblatt an (Schwärzler/Sollereider, Die Neuerungen der Eintragungsgebühr bei Pfandrechten nach dem ZZRÄG 2019, NZ 2019/156). Die beschwerdeführenden Parteien können sich indes nicht auf den Ausnahmetatbestand der Anmerkung 10 Litera b, zu TP 9 berufen, da im gegenständlichen Verfahren mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehres am 11.03.2025 beim Bezirksgericht Zell am See eingebrachtem Antrag sowie mit ERV-Folgeantrag am 25.03.2025, jeweils zu TZ 1710/2025, die Beschwerdeführer im Lastenblatt in C-LNR 4 die „Einverleibung (Ausdehnung) des Pfandrechtes hinsichtlich der 44.940/6.163.080 Differenzanteile“ beantragten und dies entsprechend im Grundbuch vollzogen wurde. Damit wurden Änderungen im Lastenblatt der betroffenen Liegenschaft vorgenommen.

Nach Anmerkung 10 lit. c zu TP 9 unterliegen weiters Richtigstellungen im Lastenblatt bei Änderungen von Miteigentumsanteilen keiner Eintragungsgebühr. Den Materialien zum ZZRÄG 2019 (ErläutRV 560 BlgNR 26. GP 5) zufolge handelt es sich hierbei um Konstellationen, bei denen sowohl geringfügige Anteilsänderungen stattfinden, als auch im Lastenblatt Änderungen erfolgen, indem aus vollzugstechnischen Gründen die laufenden Nummern im Eigentumsblatt (B-LNR) neu vergeben werden, wodurch sich auch die Beschränkungen (Verweise auf die B-LNR) im Lastenblatt ändern, wie dies etwa bei einer Berichtigung der bestehenden Miteigentumsanteile vor Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 Abs. 4 WEG vorkomme. Auch ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Keinesfalls kann von bloßen Richtigstellungen durch Änderung von Verweisen im Lastenblatt ausgegangen werden, zumal in Bezug auf das Lastenblatt ausdrücklich die Einverleibung eines Pfandrechtes (zumindest) hinsichtlich weiterer 44.940/6.163.080 Anteile beantragt und vollzogen wurde. Schon begrifflich kann in einer solchen Konstellation nicht von einer Richtigstellung der Beschränkung gesprochen werden. Den Materialien zum ZZRÄG 2019 kann auch nicht entnommen werden, dass mit der Gesetzesänderung die Nach Anmerkung 10 Litera c, zu TP 9 unterliegen weiters Richtigstellungen im Lastenblatt bei Änderungen von Miteigentumsanteilen keiner Eintragungsgebühr. Den Materialien zum ZZRÄG 2019

(ErläutRV 560 BlgNR 26. Gesetzgebungsperiode 5) zufolge handelt es sich hierbei um Konstellationen, bei denen sowohl geringfügige Anteilsänderungen stattfinden, als auch im Lastenblatt Änderungen erfolgen, indem aus vollzugstechnischen Gründen die laufenden Nummern im Eigentumsblatt (B-LNR) neu vergeben werden, wodurch sich auch die Beschränkungen (Verweise auf die B-LNR) im Lastenblatt ändern, wie dies etwa bei einer Berichtigung der bestehenden Miteigentumsanteile vor Begründung von Wohnungseigentum nach Paragraph 3, Absatz 4, WEG vorkomme. Auch ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Keinesfalls kann von bloßen Richtigstellungen durch Änderung von Verweisen im Lastenblatt ausgegangen werden, zumal in Bezug auf das Lastenblatt ausdrücklich die Einverleibung eines Pfandrechtes (zumindest) hinsichtlich weiterer 44.940/6.163.080 Anteile beantragt und vollzogen wurde. Schon begrifflich kann in einer solchen Konstellation nicht von einer Richtigstellung der Beschränkung gesprochen werden. Den Materialien zum ZZRÄG 2019 kann auch nicht entnommen werden, dass mit der Gesetzesänderung die

3.2.5. Schließlich ist noch der in der Beschwerde ins Treffen geführte Befreiungstatbestand Anmerkung 12 lit. d zu TP 9 zu erörtern. Von der Eintragungsgebühr befreit sind 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. 3.2.5. Schließlich ist noch der in der Beschwerde ins Treffen geführte Befreiungstatbestand Anmerkung 12 Litera d, zu TP 9 zu erörtern. Von der Eintragungsgebühr befreit sind 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.

Nach den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage sind hier Konstellationen gemeint, wo zwar eine Änderung im Eigentum stattfindet, diese aber derart geringfügig ist, dass sie bei den betroffenen Grundstücken jeweils zu keiner Änderung der Verkehrswerte führt und die übertragenen Teilstücke bzw Minimalanteile für sich allein auch keinen Verkehrswert haben, wie etwa bei minimalen Grenzberichtigungen aus Anlass der Aufnahme in den Grenzkataster oder bei minimalen Anteilsverschiebungen im Wohnungseigentum aufgrund des Nutzwertgutachtens im Verhältnis zur vorläufigen Parifizierung oder nach dem Aufzugseinbau (RV 901 BlgNR 25. GP). Nach den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage sind hier Konstellationen gemeint, wo zwar eine Änderung im Eigentum stattfindet, diese aber derart geringfügig ist, dass sie bei den betroffenen Grundstücken jeweils zu keiner Änderung der Verkehrswerte führt und die übertragenen Teilstücke bzw Minimalanteile für sich allein auch keinen Verkehrswert haben, wie etwa bei minimalen Grenzberichtigungen aus Anlass der Aufnahme in den Grenzkataster oder bei minimalen Anteilsverschiebungen im Wohnungseigentum aufgrund des Nutzwertgutachtens im Verhältnis zur vorläufigen Parifizierung oder nach dem Aufzugseinbau Regierungsvorlage 901 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode

Eine solche Fallkonstellation liegt dem gegenständlichen Rechtsstreit jedoch nicht zugrunde. Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die beschwerdeführenden Parteien zur Zahlung von Eingabegebühr für die Einverleibung eines Pfandrechtes gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG verpflichtet. Änderungen bei den Eigentumsverhältnissen (im Eigentumsblatt) liegen dem angefochtenen Bescheid nicht zugrunde. Bei Änderungen im Lastenblatt wie der hier in Rede stehenden Einverleibung eines Pfandrechtes kommt Anmerkung 12 lit. d zu TP 9 von vornherein keine Bedeutung zu, da keine „Ab- und Zuschreibung von geringfügigen Grundstücksteilen oder Anteilen“ erfolgt. Derartige Ab- und Zuschreibungen sind im Eigentumsblatt vorzunehmen, sodass sich die Anmerkung 12 lit. d zu TP 9 nur auf solche Vorgänge (und damit auf TP 9 lit. b Z. 1 bis 3 GGG) beziehen kann. Eine solche Fallkonstellation liegt dem gegenständlichen Rechtsstreit jedoch nicht zugrunde. Mit dem angefochtenen Bescheid wurden die beschwerdeführenden Parteien zur Zahlung von Eingabegebühr für die Einverleibung eines Pfandrechtes gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG verpflichtet. Änderungen bei den Eigentumsverhältnissen (im Eigentumsblatt) liegen dem angefochtenen Bescheid nicht zugrunde. Bei Änderungen im Lastenblatt wie der hier in Rede stehenden Einverleibung eines Pfandrechtes kommt Anmerkung 12 Litera d, zu TP 9 von vornherein keine Bedeutung zu, da keine „Ab- und Zuschreibung von geringfügigen Grundstücksteilen oder Anteilen“ erfolgt. Derartige Ab- und Zuschreibungen sind im Eigentumsblatt vorzunehmen, sodass sich die Anmerkung 12 Litera d, zu TP 9 nur auf solche Vorgänge (und damit auf TP 9 Litera b, Ziffer eins bis 3 GGG) beziehen kann.

Dazu tritt, dass – wie im angefochtenen Bescheid zutreffend argumentiert wird – dem Aufhebungs-, Abtretungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 05.11.2024 die Übertragung einer Fläche im Ausmaß von 34,44 m² zu einem vereinbarten Kaufpreis von EUR 24.339,97 zugrunde liegt und schon in Anbetracht des Wertes des Rechtsgeschäftes und der sich daraus ergebenden Verschiebung von Vermögen nicht mehr von einer bloß geringfügigen

Eigentumsänderung ohne wertmäßige Veränderung der von der Ab- und Zuschreibung betroffenen Grundstücke oder Anteile gesprochen werden kann. Ebenso wenig kann davon gesprochen werden, dass der übertragene Teil keinen eigenständigen Verkehrswert aufweise.

3.2.6. Die hier in Rede stehende „Einverleibung (Ausdehnung) ... hinsichtlich der 44.940/6.163.080 Differenzanteile“ betreffend das im Lastenblatt zu C-LNR 4 angeführte Pfandrecht über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions ist daher nicht nach einer Anmerkung zu TP 9 GGG gebührenbefreit. Die Justizverwaltungsbehörde hat auf Basis der geltenden Rechtslage zutreffend festgestellt, dass die im Lastenblatt erfolgte Einverleibung des Pfandrechts Gebührenpflicht gemäß TP 9 lit. b Z. 4 GGG auslöst. Auch ist der Justizverwaltungsbehörde insofern beizupflichten, als für die von den beschwerdeführenden Parteien vorgeschlagenen Festsetzung von Eintragungsgebühr im Betrag von EUR 18,00 die Rechtsgrundlage fehlt.

3.2.6. Die hier in Rede stehende „Einverleibung (Ausdehnung) ... hinsichtlich der 44.940/6.163.080 Differenzanteile“ betreffend das im Lastenblatt zu C-LNR 4 angeführte Pfandrecht über EUR 1.711.484,00 zuzüglich EUR 342.296,80 Kautions ist daher nicht nach einer Anmerkung zu TP 9 GGG gebührenbefreit. Die Justizverwaltungsbehörde hat auf Basis der geltenden Rechtslage zutreffend festgestellt, dass die im Lastenblatt erfolgte Einverleibung des Pfandrechts Gebührenpflicht gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG auslöst. Auch ist der Justizverwaltungsbehörde insofern beizupflichten, als für die von den beschwerdeführenden Parteien vorgeschlagenen Festsetzung von Eintragungsgebühr im Betrag von EUR 18,00 die Rechtsgrundlage fehlt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes knüpft die Gerichtsgebührenpflicht 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 (VwGH 06.10.2020, Ra 2020/16/0126). Nach diesem Prinzip ist es auch nur maßgeblich, was tatsächlich in das Grundbuch eingetragen wurde; nicht maßgebend ist, welche Gründe dem Grundbuchsgesuch 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 (VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115). In Anbetracht der von den beschwerdeführenden Parteien beantragten und aufgrund ihres Antrages durchgeführten Eintragungen im Grundbuch war die Justizverwaltungsbehörde zur Festsetzung von Eingabegebühr im Betrag von EUR 24.654,00 verpflichtet. Da der Betrag auf die Übermittlung einer Lastschriftanzeige hin nicht (auch nicht unter Vorbehalt) beigebracht wurde, war unter einem gemäß § 6a Abs. 1 GEG eine Einhebungsgebühr von EUR 8,00 festzusetzen. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes knüpft die Gerichtsgebührenpflicht 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 (VwGH 06.10.2020, Ra 2020/16/0126). Nach diesem Prinzip ist es auch nur maßgeblich, was tatsächlich in das Grundbuch eingetragen wurde; nicht maßgebend ist, welche Gründe dem Grundbuchsgesuch 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 (VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115). In Anbetracht der von den beschwerdeführenden Parteien beantragten und aufgrund ihres Antrages durchgeführten Eintragungen im Grundbuch war die Justizverwaltungsbehörde zur Festsetzung von Eingabegebühr im Betrag von EUR 24.654,00 verpflichtet. Da der Betrag auf die Übermittlung einer Lastschriftanzeige hin nicht (auch nicht unter Vorbehalt) beigebracht wurde, war unter einem gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG eine Einhebungsgebühr von EUR 8,00 festzusetzen.

3.2.7. Die von den beschwerdeführenden Parteien geltend gemachte Gleichheitswidrigkeit der gesetzlichen Regelung, wonach die Übertragung geringfügiger Grundstücksflächen keine Eintragungsgebühr auslöse, die Übertragung geringfügiger ideeller Miteigentumsanteile an vormals bestehenden Wohnungseigentumsanteilen jedoch nicht von dieser Befreiung erfasst wäre, wird vom Bundesverwaltungsgericht nicht geteilt.

Aus den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage zu Anm. 12 lit. d ergibt sich vielmehr, dass sehr wohl auch minimale Anteilsverschiebungen im Wohnungseigentum – etwa aufgrund eines Nutzwertgutachtens im Verhältnis zu

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at