

TE Bvwg Erkenntnis 2026/7/28 I413 2334791-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.07.2026

Entscheidungsdatum

28.07.2026

Norm

B-VG Art133 Abs4

GGG Art1 §25a

GGG Art1 §25b

GGG Art1 §32 TP9 litb Z4

VwGVG §13 Abs1

VwGVG §28 Abs5

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. VwGVG § 13 heute
2. VwGVG § 13 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 109/2021
3. VwGVG § 13 gültig von 01.01.2019 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
4. VwGVG § 13 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
5. VwGVG § 13 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 122/2013
6. VwGVG § 13 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013

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

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. über die Beschwerde von XXXX , vertreten durch Hermann & Kraft & Dallago Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck vom 06.11.2025, Zl. XXXX , zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. über die Beschwerde von römisch 40 , vertreten durch Hermann & Kraft & Dallago Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck vom 06.11.2025, Zl. römisch 40 , zu Recht:

A)

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 28 Abs 5 VwGVG behoben. römisch eins. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG behoben.

II. Der Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, wird gemäß § 13 Abs 1 VwGVG zurückgewiesen. römisch zwei. Der Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, wird gemäß Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG zurückgewiesen.

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:

XXXX und XXXX beantragte ob der näher bezeichneten Liegenschaft die Einverleibung (1) des Eigentumsrechts auf den Hälfteanteil des XXXX im Rang TZ XXXX zu 45/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für XXXX und im Rang TZ XXXX zu 5/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für XXXX , (2) des Eigentumsrechts auf den Hälfteanteil der XXXX im Rang TZ XXXX zu 45/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für XXXX und im Rang TZ XXXX zu 5/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für XXXX , (3) die Eintragung von wechselseitigen Vorkaufsrechten für die beiden neuen Eigentümer und (4) die Eintragung des Pfandrechtes – Singularpfandrechtes – auf dem Anteil gemäß Pkt 1, Zeile 1 3 (Anteil der XXXX) für XXXX im Höchstbetrag von EUR 550.000,00. Zugleich wurde die Gebührenbefreiung gemäß § 25a GGG hinsichtlich der beantragten Einverleibungen im Grundbuch zu (1), (2) und (4) beantragt. römisch 40 und römisch 40 beantragte ob der näher bezeichneten Liegenschaft die Einverleibung (1) des Eigentumsrechts auf den Hälfteanteil des römisch 40 im Rang TZ römisch 40 zu 45/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für römisch 40 und im Rang TZ römisch 40 zu 5/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für römisch 40 , (2) des Eigentumsrechts auf den Hälfteanteil der römisch 40 im Rang TZ römisch 40 zu 45/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für römisch 40 und im Rang TZ römisch 40 zu 5/100 (hinsichtlich der Liegenschaft) für römisch 40 , (3) die Eintragung von wechselseitigen Vorkaufsrechten für die beiden neuen Eigentümer und (4) die Eintragung des Pfandrechtes – Singularpfandrechtes – auf dem Anteil gemäß Pkt 1, Zeile 1 3 (Anteil der römisch 40) für römisch 40 im Höchstbetrag von EUR 550.000,00. Zugleich wurde die Gebührenbefreiung gemäß Paragraph 25 a, GGG hinsichtlich der beantragten Einverleibungen im Grundbuch zu (1), (2) und (4) beantragt.

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Kufstein vom 17.06.2025 wurden diese beantragten Einverleibungen im Grundbuch bewilligt.

Mit Schreiben vom 18.06.2025 bestätigte die beschwerdeführende Partei als Darlehensgeberin und Pfandnehmerin, dass der durch dieses Pfandrecht gesicherte Darlehensbetrag ausschließlich zum entgeltlichen Erwerb der Liegenschaft aufgenommen worden sei.

Mit Schreiben vom 19.08.2025 teilte die Kostenbeamtin mit, die Gebührenbefreiung noch zur den Revisor prüfen und abklären zu lassen und forderte die antragstellende Partei auf, "die Bankbestätigung" nachzureichen und inzwischen Nachweise je Eigentümer über die Aufgabe des bisherigen Wohnsitzes und des dringenden Wohnbedürfnisses einzureichen.

Mit Schreiben vom 27.06.2025 teilte der Revisor mit, dass hinsichtlich des Anteils der XXXX die Eintragungsgebühr betreffend den den Freibetrag übersteigenden Betrag vorzuschreiben sei, während der Eigentumserwerb der 10/100 Anteile durch XXXX nach § 25a GGG gebührenbefreit sei. Die Eintragung des Pfandrechtes für eine Privatperson sei nicht gebührenbefreit, da der durch das Pfandrecht gesicherte Betrag zu mehr als 90 % entweder zum Erwerb dieser Liegenschaft (also zur Finanzierung des Kaufpreises) oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf dieser Liegenschaft aufgenommen worden sein müsse. Dieses Erfordernis sei durch die Bestätigung eines Kreditinstituts nachzuweisen, die gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag einzurechnen sei. Im gegenständlichen Fall handle es sich beim Kreditgeber um kein Kreditinstitut, weshalb die Inanspruchnahme der temporären Gebührenbefreiung nicht möglich sei. Es sei daher die Eintragungsgebühr auf Basis der Bemessungsgrundlage EUR 500.000,00 zur Zahlung vorzuschreiben. Mit Schreiben vom 27.06.2025 teilte der Revisor mit, dass hinsichtlich des Anteils der römisch 40 die Eintragungsgebühr betreffend den den Freibetrag übersteigenden Betrag vorzuschreiben sei, während der Eigentumserwerb der 10/100 Anteile durch römisch 40 nach Paragraph 25 a, GGG gebührenbefreit sei. Die Eintragung des Pfandrechtes für eine Privatperson sei nicht gebührenbefreit, da der durch das Pfandrecht gesicherte Betrag zu mehr als 90 % entweder zum Erwerb dieser Liegenschaft (also zur Finanzierung des Kaufpreises) oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf dieser Liegenschaft aufgenommen worden sein müsse. Dieses Erfordernis sei durch die Bestätigung eines Kreditinstituts nachzuweisen, die gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag einzurechnen sei. Im gegenständlichen Fall handle es sich beim Kreditgeber um kein Kreditinstitut, weshalb die Inanspruchnahme der temporären Gebührenbefreiung nicht möglich sei. Es sei daher die Eintragungsgebühr auf Basis der Bemessungsgrundlage EUR 500.000,00 zur Zahlung vorzuschreiben.

Mit Lastschriftanzeige schrieb die belangte Behörde der beschwerdeführenden Partei die Eintragungsgebühr von EUR 6.600,00 gemäß TP 9 lit b Z 4 GGG vor. Mit Lastschriftanzeige schrieb die belangte Behörde der beschwerdeführenden Partei die Eintragungsgebühr von EUR 6.600,00 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG vor.

Gegen diese Lastschriftanzeige erhob die beschwerdeführende Partei Einwendungen. Es spreche § 25b GGG nur von der "Bestätigung des Pfandgläubigers". Dieser müsse nicht ein Kreditinstitut sein, sondern könne auch die beschwerdeführende Partei sein, die ihr Darlehen zum Erwerb der Liegenschaft durch ein Pfandrecht absichern möchte; ein Kreditinstitut sei nicht als Kreditgeber gefordert. Gegen diese Lastschriftanzeige erhob die beschwerdeführende Partei Einwendungen. Es spreche Paragraph 25 b, GGG nur von der "Bestätigung des Pfandgläubigers". Dieser müsse nicht ein Kreditinstitut sein, sondern könne auch die beschwerdeführende Partei sein, die ihr Darlehen zum Erwerb der Liegenschaft durch ein Pfandrecht absichern möchte; ein Kreditinstitut sei nicht als Kreditgeber gefordert.

Mit Zahlungsauftrag vom 30.07.2025 schrieb die belangte Behörde der beschwerdeführenden Partei die Eintragungsgebühr von EUR 6.600,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr von EUR 8,00 vor.

Gegen diesen Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) erhob die beschwerdeführende Partei Vorstellung, in der sie die Einwendungen gegen die Lastschriftanzeige im Wesentlichen wiederholte.

Mit angefochtenem Bescheid verpflichtete die belangte Behörde die beschwerdeführende Partei als zahlungspflichtige Partei binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichtes Kufstein entstandene Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit b Z 4 GGG in Höhe von EUR 6.600,00 und die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in Höhe von EUR 8,00 auf das näher bezeichnete Konto unter Anführung einer näher bezeichneten Zahlungsreferenz einzuzahlen. Mit angefochtenem Bescheid verpflichtete die belangte Behörde die beschwerdeführende Partei als zahlungspflichtige Partei binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichtes Kufstein entstandene Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG in Höhe von EUR 6.600,00 und die Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, GEG in Höhe von EUR 8,00 auf das näher bezeichnete Konto unter Anführung einer näher bezeichneten Zahlungsreferenz einzuzahlen.

Gegen diesen der beschwerdeführenden Partei am 07.11.2025 zugestellten Bescheid richtet sich die Beschwerde. Im Wesentlichen wird vorgebracht, dass das Erfordernis einer Bestätigung eines Kreditinstituts nicht dem Gesetz entspreche; nach § 25b GGG sei von der "Bestätigung des Pfandgläubigers" die Rede. Pfandgläubiger müsse nicht ein Kreditinstitut sein, sondern könne auch die beschwerdeführende Partei sein, die ihr Darlehen zum Erwerb der Liegenschaft durch ein Pfandrecht absichern möchte; ein Kreditinstitut sei nicht als Kreditgeber gefordert. Gegen diesen der beschwerdeführenden Partei am 07.11.2025 zugestellten Bescheid richtet sich die Beschwerde. Im

Wesentlichen wird vorgebracht, dass das Erfordernis einer Bestätigung eines Kreditinstituts nicht dem Gesetz entspreche; nach Paragraph 25 b, GGG sei von der "Bestätigung des Pfandgläubigers" die Rede. Pfandgläubiger müsse nicht ein Kreditinstitut sein, sondern könne auch die beschwerdeführende Partei sein, die ihr Darlehen zum Erwerb der Liegenschaft durch ein Pfandrecht absichern möchte; ein Kreditinstitut sei nicht als Kreditgeber gefordert.

Am 23.12.2025 legte die belangte Behörde den Verwaltungsakt und die Beschwerde dem Bundesverwaltungsgericht vor.

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

1. Feststellungen:

Mit Antrag vom 17.06.2025 beantragten XXXX und XXXX ua Einverleibung der Eintragung des Pfandrechtes – Singularpfandrechtes – auf dem Anteil für XXXX gemäß Pkt 1, Zeile 1 3 für die beschwerdeführende Partei im Höchstbetrag von EUR 550.000,00. Zugleich wurde die Gebührenbefreiung gemäß § 25a GGG hinsichtlich dieser beantragten Einverleibung im Grundbuch beantragt.Mit Antrag vom 17.06.2025 beantragten römisch 40 und römisch 40 ua Einverleibung der Eintragung des Pfandrechtes – Singularpfandrechtes – auf dem Anteil für römisch 40 gemäß Pkt 1, Zeile 1 3 für die beschwerdeführende Partei im Höchstbetrag von EUR 550.000,00. Zugleich wurde die Gebührenbefreiung gemäß Paragraph 25 a, GGG hinsichtlich dieser beantragten Einverleibung im Grundbuch beantragt.

Die beschwerdeführende Partei bestätigte mit Schreiben vom 18.06.2025, dass die im Kaufvertrag zwischen XXXX , XXXX und XXXX und XXXX zu Gunsten der beschwerdeführenden Partei ausgestellte Pfandurkunde vom 10.04.2025 ein Pfandrecht beurkundet, das einen ausschließlich zum entgeltlichen Erwerb der näher bezeichneten Liegenschaft aufgenommenen Darlehensbetrag sichert.Die beschwerdeführende Partei bestätigte mit Schreiben vom 18.06.2025, dass die im Kaufvertrag zwischen römisch 40 , römisch 40 und römisch 40 und römisch 40 zu Gunsten der beschwerdeführenden Partei ausgestellte Pfandurkunde vom 10.04.2025 ein Pfandrecht beurkundet, das einen ausschließlich zum entgeltlichen Erwerb der näher bezeichneten Liegenschaft aufgenommenen Darlehensbetrag sichert.

Die belangte Behörde schrieb auf der Bemessungsgrundlage EUR 550.000,00 die Eintragungsgebühr für das Pfandrecht in Höhe von EUR 6.600,00 zuzüglich einer Einhebungsgebühr von EUR 8,00 vor.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich zweifelsfrei aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und werden auch durch die Beschwerde nicht in Frage gestellt. Sie waren daher entsprechend zu treffen.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Rechtslage:

Die mit 30.06.2026 außer Kraft getretenen §§ 25a und 25b GGG,BGBl Nr 501/1984, zuletzt geändert durch BGBl I Nr 37/2024, lauteten samt Überschriften:Die mit 30.06.2026 außer Kraft getretenen Paragraphen 25 a und 25 b GGG, Bundesgesetzblatt Nr 501 aus 1984,, zuletzt geändert durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 37 aus 2024,, lauteten samt Überschriften:

"Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis

§ 25a. (1) Unter den Voraussetzungen des Abs. 2 besteht für die Eintragungsgebühr nach der Tarifpost 9 lit. b bis zur Grenze des Abs. 4 eine Gebührenbefreiung.Paragraph 25 a, (1) Unter den Voraussetzungen des Absatz 2, besteht für die Eintragungsgebühr nach der Tarifpost 9 Litera b bis zur Grenze des Absatz 4, eine Gebührenbefreiung.

(2) Die Gebührenbefreiung tritt nur unter folgenden Voraussetzungen ein, die kumulativ vorliegen müssen:

1. der Eintragung liegt ein entgeltliches Rechtsgeschäft zu Grunde, das nach dem 31. März 2024 geschlossen wurde;
2. der Antrag auf Eintragung des jeweiligen Rechts langt nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht ein;
3. im Fall der Tarifpost 9 lit. b Z 1, 2 und 3 soll das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude oder

das Bauwerk der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen (Wohnstätte);3. im Fall der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, 2 und 3 soll das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude oder das Bauwerk der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen (Wohnstätte);

4. im Fall der Tarifpost 9 lit. b Z 4, 5 und 6 wurde der pfandrechtlich gesicherte Betrag ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % zum Erwerb dieser Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts) oder Bauwerks oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft (Z 3) aufgenommen;4. im Fall der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer 4, 5 und 6 wurde der pfandrechtlich gesicherte Betrag ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % zum Erwerb dieser Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts) oder Bauwerks oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft (Ziffer 3,) aufgenommen;

5. die Gebührenbefreiung wird in der Eingabe, spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf diese Bestimmung in Anspruch genommen.

(3) Abweichend von Abs. 2 Z 2 sind auch folgende Eintragungen befreit, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen:(3) Abweichend von Absatz 2, Ziffer 2, sind auch folgende Eintragungen befreit, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen:

1. die Anmerkung der Rechtfertigung einer Vormerkung, wenn der Antrag auf Eintragung der Vormerkung vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist,

2. die Eintragung des Pfandrechts in der angemerkten Rangordnung, wenn der Antrag auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist, und

3. die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 4 WEG), wenn der Antrag auf Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist.3. die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (Paragraph 40, Absatz 4, WEG), wenn der Antrag auf Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist.

(4) Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500 000 Euro. Die Bemessungsgrundlage von mehreren Pfandrechten, die die Bedingungen des Abs. 2 erfüllen, sind zusammenzurechnen. In dem Ausmaß, in dem die Bemessungsgrundlage über 500 000 Euro liegt, sind Eintragungsgebühren zu entrichten. Ab einer Bemessungsgrundlage von 2 Millionen Euro besteht keine Gebührenbefreiung.(4) Die Gebührenbefreiung besteht bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500 000 Euro. Die Bemessungsgrundlage von mehreren Pfandrechten, die die Bedingungen des Absatz 2, erfüllen, sind zusammenzurechnen. In dem Ausmaß, in dem die Bemessungsgrundlage über 500 000 Euro liegt, sind Eintragungsgebühren zu entrichten. Ab einer Bemessungsgrundlage von 2 Millionen Euro besteht keine Gebührenbefreiung.

Nachweise

§ 25b. (1) Das dringende Wohnbedürfnis (§ 25a Abs. 2 Z 3 und 4) ist wie folgt nachzuweisenParagraph 25 b, (1) Das dringende Wohnbedürfnis (Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 3 und 4) ist wie folgt nachzuweisen:

1. durch eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte (§ 25a Abs. 2 Z 3 oder Z 4) befindet; und1. durch eine Bestätigung der Meldung des Hauptwohnsitzes an der Liegenschaftsadresse, auf der sich die Wohnstätte (Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 3, oder Ziffer 4,) befindet; und

2. durch einen Nachweis, dass die Wohnrechte an einer bisher zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendeten Wohnstätte aufgegeben wurden.

(2) Die Nachweise nach Abs. 1 sind entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von drei Monaten ab Übergabe (im Fall des Erwerbs einer bezugsfertigen Wohnstätte) oder Fertigstellung der Wohnstätte (im Fall einer erst zu errichtenden oder zu sanierenden Wohnstätte), längstens aber innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung beim Grundbuchgericht einzureichen. Die Frist läuft auch ab Eintragung einer Vormerkung oder der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung, sonst sind die Tatbestände der Tarifpost 9 lit. b Z 3 beziehungsweise Z 6 nicht befreit. Werden die Nachweise nicht rechtzeitig eingereicht, hat die Vorschreibungsbehörde die Gebühren vorzuschreiben; als Entstehungszeitpunkt der Gebühr im

Sinne des § 8 Abs. 1 GEG gilt das Verstreichen der fünfjährigen Frist, ohne dass ein dem Abs. 1 entsprechender Nachweis eingelangt ist.(2) Die Nachweise nach Absatz eins, sind entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von drei Monaten ab Übergabe (im Fall des Erwerbs einer bezugsfertigen Wohnstätte) oder Fertigstellung der Wohnstätte (im Fall einer erst zu errichtenden oder zu sanierenden Wohnstätte), längstens aber innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung beim Grundbuchgericht einzureichen. Die Frist läuft auch ab Eintragung einer Vormerkung oder der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung, sonst sind die Tatbestände der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer 3, beziehungsweise Ziffer 6, nicht befreit. Werden die Nachweise nicht rechtzeitig eingereicht, hat die Vorschreibungsbehörde die Gebühren vorzuschreiben; als Entstehungszeitpunkt der Gebühr im Sinne des Paragraph 8, Absatz eins, GEG gilt das Verstreichen der fünfjährigen Frist, ohne dass ein dem Absatz eins, entsprechender Nachweis eingelangt ist.

(3) Die Voraussetzung des § 25a Abs. 2 Z 4 ist durch eine Bestätigung des Pfandgläubigers nachzuweisen, die gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag einzureichen ist. Wenn der Nachweis nicht erbracht wird, darf die Vorschreibungsbehörde davon ausgehen, dass die Voraussetzung des § 25a Abs. 2 Z 4 nicht vorliegt."(3) Die Voraussetzung des Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 4, ist durch eine Bestätigung des Pfandgläubigers nachzuweisen, die gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag einzureichen ist. Wenn der Nachweis nicht erbracht wird, darf die Vorschreibungsbehörde davon ausgehen, dass die Voraussetzung des Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 4, nicht vorliegt."

3.2. Zur Sache:

Strittig ist, ob die abgegebene Bestätigung der beschwerdeführenden Partei als "Bestätigung des Pfandgläubigers" iSd § 25b GGG zum Nachweis der Voraussetzung des § 25a Abs 2 Z 4 GGG ausreichend ist. Strittig ist, ob die abgegebene Bestätigung der beschwerdeführenden Partei als "Bestätigung des Pfandgläubigers" iSd Paragraph 25 b, GGG zum Nachweis der Voraussetzung des Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 4, GGG ausreichend ist.

3.2.1. Die Eintragung von Pfandrechten ist nur im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils, eines Superädifikats) begünstigt, die die Voraussetzungen des § 25a Abs 2 Z 3 GGG erfüllt (der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienend und entgeltlich).3.2.1. Die Eintragung von Pfandrechten ist nur im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Liegenschaft (eines Liegenschaftsanteils, eines Superädifikats) begünstigt, die die Voraussetzungen des Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 3, GGG erfüllt (der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienend und entgeltlich).

Der durch das Pfandrecht gesicherte Betrag muss zu mehr als 90 % entweder zum Erwerb dieser Liegenschaft (also zur Finanzierung des Kaufpreises) oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf dieser Liegenschaft aufgenommen worden sein. Dieses Erfordernis ist durch eine Bestätigung des Pfandgläubigers nachzuweisen, die gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag einzureichen ist (§ 25b Abs 3 GGG). Der durch das Pfandrecht gesicherte Betrag muss zu mehr als 90 % entweder zum Erwerb dieser Liegenschaft (also zur Finanzierung des Kaufpreises) oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf dieser Liegenschaft aufgenommen worden sein. Dieses Erfordernis ist durch eine Bestätigung des Pfandgläubigers nachzuweisen, die gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag einzureichen ist (Paragraph 25 b, Absatz 3, GGG).

In diesem Zusammenhang führt die GGG-Richtlinie § 25a – temporäre Befreiung, GZ 2024-0.306.825, des Justizministeriums aus: "Dieses Erfordernis, also zu welchen Zwecken der Kreditbetrag aufgenommen wurde, ist durch eine Bestätigung des Kreditinstituts nachzuweisen (§ 25b Abs. 3 GGG), die gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag einzureichen ist." (Rz 31 der Richtlinie – Fettdruck im Original). Im Weiteren wird dargelegt, dass die Bestätigung keinen besonderen Formerfordernissen unterliege und nur vom Pfandgläubiger ausgestellt werden müsse. Wenn das Kreditinstitut den Antrag einbringe, könne die Bestätigung auch im Rahmen des Antrages erfolgen. Die Vorschreibungsbehörde könne den Angaben des Kreditinstitutes vertrauen, wenn sie plausibel seien und müsse keine weiteren Nachforschungen anstellen, umgekehrt dürfe das Kreditinstitut darauf vertrauen, dass die gewährten Kreditbeträge widmungsgemäß verwendet würden (Rz 31). In diesem Zusammenhang führt die GGG-Richtlinie Paragraph 25 a, – temporäre Befreiung, GZ 2024-0.306.825, des Justizministeriums aus: "Dieses Erfordernis, also zu welchen Zwecken der Kreditbetrag aufgenommen wurde, ist durch eine Bestätigung des Kreditinstituts nachzuweisen (Paragraph 25 b, Absatz 3, GGG), die gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag einzureichen ist." (Rz 31 der Richtlinie – Fettdruck im Original). Im Weiteren wird dargelegt, dass die Bestätigung keinen besonderen Formerfordernissen

unterliege und nur vom Pfandgläubiger ausgestellt werden müsse. Wenn das Kreditinstitut den Antrag einbringe, könne die Bestätigung auch im Rahmen des Antrages erfolgen. Die Vorschreibungsbehörde könne den Angaben des Kreditinstitutes vertrauen, wenn sie plausibel seien und müsse keine weiteren Nachforschungen anstellen, umgekehrt dürfe das Kreditinstitut darauf vertrauen, dass die gewährten Kreditbeträge widmungsgemäß verwendet würden (Rz 31).

Das Bundesverwaltungsgericht ist an diese Richtlinie nicht gebunden. Die dort vertretene Auffassung stellt lediglich die Meinung des zuständigen Ressorts dar und ist auch keine authentische Interpretation der betreffenden Bestimmungen des GGG. Die dort vertretene Auffassung zur Bestätigung durch den Pfandgläubiger ist mit dem klaren Gesetzeswortlaut des § 52b Abs 3 GGG nicht in Einklang zu bringen. Das Bundesverwaltungsgericht ist an diese Richtlinie nicht gebunden. Die dort vertretene Auffassung stellt lediglich die Meinung des zuständigen Ressorts dar und ist auch keine authentische Interpretation der betreffenden Bestimmungen des GGG. Die dort vertretene Auffassung zur Bestätigung durch den Pfandgläubiger ist mit dem klaren Gesetzeswortlaut des Paragraph 52 b, Absatz 3, GGG nicht in Einklang zu bringen.

§ 52b Abs 3 GGG spricht – wie die Beschwerde zutreffend ausführt – von einer Bestätigung "des Pfandgläubigers". Pfandgläubiger ist, wem das dingliche Recht eingeräumt wird, aus einer Sache, wenn die Verbindlichkeit zur bestimmten Zeit nicht erfüllt wird, die Befriedigung zu erlangen (§ 447 ABGB). Als solcher kommt somit jede Person in Betracht, der eben eine solche Sache – das Pfand (§ 447 2. Satz ABGB) – eingeräumt wird. Damit ist Pfandgläubiger nicht mit Kreditinstituten gleichzusetzen, wiewohl es häufig vorkommen wird, dass Kreditinstitute Pfandgläubiger sein werden. Allerdings kann aus einer solchen Wahrscheinlichkeit heraus nicht der Begriff Pfandgläubiger mit Kreditinstituten gleichgesetzt werden, wie dies die genannte Richtlinie des Justizministeriums ohne jegliche Begründung vornimmt. Es ist auch nicht zutreffend, dass ein Kreditbetrag, der zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommen wird, zwingend von einem Kreditinstitut aufzunehmen ist, zumal Kreditinstitute kein Monopol auf die Vergabe von Darlehen (im Volksmund als Kredit bezeichnet) haben und ein Kaufpreis auch durch ein privates Darlehen – wie im vorliegenden Fall – finanziert werden kann. Paragraph 52 b, Absatz 3, GGG spricht – wie die Beschwerde zutreffend ausführt – von einer Bestätigung "des Pfandgläubigers". Pfandgläubiger ist, wem das dingliche Recht eingeräumt wird, aus einer Sache, wenn die Verbindlichkeit zur bestimmten Zeit nicht erfüllt wird, die Befriedigung zu erlangen (Paragraph 447, ABGB). Als solcher kommt somit jede Person in Betracht, der eben eine solche Sache – das Pfand (Paragraph 447, 2. Satz ABGB) – eingeräumt wird. Damit ist Pfandgläubiger nicht mit Kreditinstituten gleichzusetzen, wiewohl es häufig vorkommen wird, dass Kreditinstitute Pfandgläubiger sein werden. Allerdings kann aus einer solchen Wahrscheinlichkeit heraus nicht der Begriff Pfandgläubiger mit Kreditinstituten gleichgesetzt werden, wie dies die genannte Richtlinie des Justizministeriums ohne jegliche Begründung vornimmt. Es ist auch nicht zutreffend, dass ein Kreditbetrag, der zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommen wird, zwingend von einem Kreditinstitut aufzunehmen ist, zumal Kreditinstitute kein Monopol auf die Vergabe von Darlehen (im Volksmund als Kredit bezeichnet) haben und ein Kaufpreis auch durch ein privates Darlehen – wie im vorliegenden Fall – finanziert werden kann.

Dem Gesetzeswortlaut nach ist damit die beschwerdeführende Partei im Recht, wenn sie darlegt, dass sie als Pfandgläubigerin in Betracht kommt und eine Bestätigung iSd § 52b Abs 3 GGG ausstellen kann, um die Voraussetzungen des § 25a Abs 2 Z 3 GGG nachzuweisen. Eine Beschränkung solcher Bestätigungen bloß auf Kreditinstitute ist daher vom Gesetzeswortlaut nicht gedeckt und daher rechtswidrig. Dem Gesetzeswortlaut nach ist damit die beschwerdeführende Partei im Recht, wenn sie darlegt, dass sie als Pfandgläubigerin in Betracht kommt und eine Bestätigung iSd Paragraph 52 b, Absatz 3, GGG ausstellen kann, um die Voraussetzungen des Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 3, GGG nachzuweisen. Eine Beschränkung solcher Bestätigungen bloß auf Kreditinstitute ist daher vom Gesetzeswortlaut nicht gedeckt und daher rechtswidrig.

Dass diese Bestätigung nicht gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag eingereicht worden wäre oder dass sie inhaltlich nicht der Bestimmung des § 52b Abs 3 GGG entsprechen würde, hat die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid nicht festgestellt und ist dies auch nicht im Rahmen des behördlichen Ermittlungsverfahrens hervorgekommen. Damit ist von einer "Bestätigung des Pfandgläubigers" auszugehen, die den Bestimmungen des § 52b Abs 3 GGG genügt. Dass diese Bestätigung nicht gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag eingereicht worden wäre oder dass sie inhaltlich nicht der Bestimmung des Paragraph 52 b, Absatz 3, GGG entsprechen würde, hat die belangte Behörde im angefochtenen

Bescheid nicht festgestellt und ist dies auch nicht im Rahmen des behördlichen Ermittlungsverfahrens hervorgekommen. Damit ist von einer "Bestätigung des Pfandgläubigers" auszugehen, die den Bestimmungen des Paragraph 52 b, Absatz 3, GGG genügt.

3.2.2. Ergebnis:

Die von der belangten Behörde vertretene Auffassung, die in § 52b Abs 3 GGG geforderte Bestätigung müsse eine Bestätigung eines Kreditinstituts sein, erweist sich als nicht rechtlich gedeckt. Die Bestätigung des Pfandgläubigers XXXX genügt dieser Bestimmung und fehlt somit aus diesem Grund – entgegen der Auffassung der belangten Behörde – keine für die Gewährung der Gebührenbefreiung bei der Eintragung eines Pfandrechtes maßgebliche Voraussetzung des § 25a Abs 2 Z 4 GGG. Daher ist die Beschwerde begründet. Die Vorschreibung der Gerichtsgebühr erweist sich als rechtswidrig, da die vorgelegte Bestätigung als Voraussetzung für die Gebührenbefreiung genügt. Somit war der angefochtene Bescheid ersatzlos gemäß § 28 Abs 5 VwGVG zu beheben. Die von der belangten Behörde vertretene Auffassung, die in Paragraph 52 b, Absatz 3, GGG geforderte Bestätigung müsse eine Bestätigung eines Kreditinstituts sein, erweist sich als nicht rechtlich gedeckt. Die Bestätigung des Pfandgläubigers römisch 40 genügt dieser Bestimmung und fehlt somit aus diesem Grund – entgegen der Auffassung der belangten Behörde – keine für die Gewährung der Gebührenbefreiung bei der Eintragung eines Pfandrechtes maßgebliche Voraussetzung des Paragraph 25 a, Absatz 2, Ziffer 4, GGG. Daher ist die Beschwerde begründet. Die Vorschreibung der Gerichtsgebühr erweist sich als rechtswidrig, da die vorgelegte Bestätigung als Voraussetzung für die Gebührenbefreiung genügt. Somit war der angefochtene Bescheid ersatzlos gemäß Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG zu beheben.

3.3. Der Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen war zurückzuweisen, da gemäß § 13 Abs 1 VwGVG einer rechtzeitig eingebrachten und zulässigen Beschwerde aufschiebende Wirkung zukommt. 3.3. Der Antrag, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen war zurückzuweisen, da gemäß Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG einer rechtzeitig eingebrachten und zulässigen Beschwerde aufschiebende Wirkung zukommt.

3.4. Die beantragte mündliche Verhandlung konnte entfallen, da der Sachverhalt hinreichend geklärt ist und von der Durchführung der mündlichen Verhandlung keine weitere Klärung der Rechtssache zu erwarten ist.

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und nur eine Rechtsfrage zu entscheiden ist oder wenn die Sache keine besondere Komplexität aufweist (VfSlg. 18.994/2010; VfSlg. 19.632/2012; VwGH 12.12.2017, Ra 2015/05/0043, mit zahlreichen Nachweisen der Rechtsprechung des EGMR). Ein solcher Fall liegt vor, da der Sachverhalt sich unzweifelhaft aus Urkunden ergibt, er im Verfahren unbestritten blieb und lediglich Rechtsfragen zu entscheiden sind. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes und des Verwaltungsgerichtshofes kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und nur eine Rechtsfrage zu entscheiden ist oder wenn die Sache keine besondere Komplexität aufweist (VfSlg. 18.994 aus 2010,; VfSlg. 19.632 aus 2012,; VwGH 12.12.2017, Ra 2015/05/0043, mit zahlreichen Nachweisen der Rechtsprechung des EGMR). Ein solcher Fall liegt vor, da der Sachverhalt sich unzweifelhaft aus Urkunden ergibt, er im Verfahren unbestritten blieb und lediglich Rechtsfragen zu entscheiden sind.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art 6 Abs 1 EMRK nicht ersichtlich, zumal Angelegenheiten der Gerichtsgebühren nicht in den Anwendungsbereich des Art 6 EMRK fallen (VwGH 13.12.2023, Ra 2022/16/0037). Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte daher nach § 24 Abs 4 VwGVG abgesehen werden. Die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Artikel 6, Absatz eins, EMRK nicht ersichtlich, zumal Angelegenheiten der Gerichtsgebühren nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 6, EMRK fallen (VwGH 13.12.2023, Ra 2022/16/0037). Von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung konnte daher nach Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG abgesehen werden.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der

grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu einer konkreten Fallgestaltung liegt nach seiner Judikatur auch dann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn von Art. 133 Abs. 4 B-VG vor, wenn das Gesetz selbst eine klare, eindeutige Regelung trifft (vgl. VwGH 07.10.2020, Ra 2020/16/0145, mwN). Trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu einer konkreten Fallgestaltung liegt nach seiner Judikatur auch dann keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn von Artikel 133, Absatz 4, B-VG vor, wenn das Gesetz selbst eine klare, eindeutige Regelung trifft vergleiche VwGH 07.10.2020, Ra 2020/16/0145, mwN).

Schlagworte

Bescheidbehebung Eintragungsgebühr ersatzlose Behebung Gebührenbefreiung Gerichtsgebühren
Gesetzesauslegung Pfandrechtseintragung Voraussetzungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2026:I413.2334791.1.00

Im RIS seit

05.08.2026

Zuletzt aktualisiert am

05.08.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at