

TE Bvwg Erkenntnis 2014/7/10 W183 2002723-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.07.2014

Entscheidungsdatum

10.07.2014

Norm

B-VG Art.133 Abs4

GEG §7 Abs1

GGG Art.1 §32 TP11 lit a

GGG Art.1 §32 TP9 lit a

GGG Art.1 §32 TP9 lit b Z4

GGG Art.1 §32 TP9 lit b Z5

GGG Art.1 §32 TP9 lit b Z6

VwGVG §28 Abs2 Z1

VwGVG §28 Abs5

WFG 1984 §53 Abs3

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 § 7 heute
 2. GEG § 7 gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 7 gültig von 01.01.2016 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
 4. GEG § 7 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 7 gültig von 01.01.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 1/2013
 6. GEG § 7 gültig von 01.07.2007 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
 7. GEG § 7 gültig von 01.03.2006 bis 30.06.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/2006
 8. GEG § 7 gültig von 01.01.2002 bis 28.02.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001

9. GEG § 7 gültig von 12.07.1997 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 70/1997
10. GEG § 7 gültig von 01.01.1988 bis 11.07.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 646/1987

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

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

1. WFG 1984 § 53 heute
2. WFG 1984 § 53 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
3. WFG 1984 § 53 gültig von 01.06.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2000
4. WFG 1984 § 53 gültig von 01.01.1994 bis 31.05.2000 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 829/1992
5. WFG 1984 § 53 gültig von 01.08.1990 bis 31.12.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 460/1990

Spruch

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER als Einzelrichterin über die Beschwerde (den Berichtigungsantrag) von XXXX (BF1) und XXXX (BF2), beide vertreten durch GABLER GIBEL & ORTNER Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid (Zahlungsauftrag) der Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Hernals vom 21.12.2012, TZ 245/06, Zl. VZ I 27/12, sowie über die Beschwerde (den Berichtigungsantrag) von XXXX (BF1), XXXX (BF2) und der XXXX (BF3), alle vertreten durch GABLER GIBEL & ORTNER Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid (Zahlungsauftrag) der Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Hernals vom 21.12.2012, TZ 245/06 - Zl. VZ I 28/12, zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER als Einzelrichterin über die Beschwerde (den Berichtigungsantrag) von römisch 40 (BF1) und römisch 40 (BF2), beide vertreten durch GABLER GIBEL & ORTNER Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid (Zahlungsauftrag) der Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Hernals vom 21.12.2012, TZ 245/06, Zl. VZ römisch eins 27/12, sowie über die Beschwerde (den Berichtigungsantrag) von römisch 40 (BF1), römisch 40 (BF2) und der römisch 40 (BF3), alle vertreten durch GABLER GIBEL & ORTNER Rechtsanwälte OG, gegen den Bescheid (Zahlungsauftrag) der Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Hernals vom 21.12.2012, TZ 245/06 - Zl. VZ römisch eins 28/12, zu Recht erkannt:

A)

Den Beschwerden (Berichtigungsanträgen) wird stattgegeben und werden die angefochtenen Bescheide (Zahlungsaufträge) gemäß § 28 Abs. 5 VwGVG ersatzlos behoben. Den Beschwerden (Berichtigungsanträgen) wird stattgegeben und werden die angefochtenen Bescheide (Zahlungsaufträge) gemäß Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG ersatzlos behoben.

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. Der Erstbeschwerdeführer (in der Folge kurz BF1) und die Zweitbeschwerdeführerin (in der Folge kurz BF2) beantragten beim Bezirksgericht Hernals (der Schriftsatz langte beim Bezirksgericht Hernals am 16.01.2006 ein) die Einverleibung eines Pfandrechtes in Höhe von € 75.500 samt Zinsen, Zinseszinsen, Verzugszinsen und einer Nebengebührensicherstellung in Höhe von € 22.500 zugunsten der Drittbeschwerdeführerin (in der Folge kurz BF3) im Lastenblatt des Grundbuches zu XXXX. Auf die Gebührenfreiheit nach § 53 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1984 wurde hingewiesen und es wurde eine Pfandurkunde (unterzeichnet am 02.04.2003 bzw. 11.04.2003) beigelegt. Daraus ergibt sich, dass die BF3 dem BF1 und der BF2 ein Darlehen in Höhe von € 125.000 gewährte. Unter Punkt 1 der

Pfandurkunde wird ausgeführt: 1. Der Erstbeschwerdeführer (in der Folge kurz BF1) und die Zweitbeschwerdeführerin (in der Folge kurz BF2) beantragten beim Bezirksgericht Hernals (der Schriftsatz langte beim Bezirksgericht Hernals am 16.01.2006 ein) die Einverleibung eines Pfandrechtes in Höhe von € 75.500 samt Zinsen, Zinseszinsen, Verzugszinsen und einer Nebengebührensicherstellung in Höhe von € 22.500 zugunsten der Drittbeschwerdeführerin (in der Folge kurz BF3) im Lastenblatt des Grundbuches zu römisch 40. Auf die Gebührenfreiheit nach Paragraph 53, Absatz 3, Wohnbauförderungsgesetz 1984 wurde hingewiesen und es wurde eine Pfandurkunde (unterzeichnet am 02.04.2003 bzw. 11.04.2003) beigelegt. Daraus ergibt sich, dass die BF3 dem BF1 und der BF2 ein Darlehen in Höhe von € 125.000 gewährte. Unter Punkt 1 der Pfandurkunde wird ausgeführt:

"Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aus der Darlehensgewährung von € 125.000 samt Anhang wird (werden) die Liegenschaft (en) XXXX [Eigentümer: BF1 und BF2] samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör von den vorgenannten Pfandgebern zum Pfand bestellt und erteilen diese hiermit ihrer ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund der vorliegenden Urkunden ohne ihr ferneres Wissen und Einvernehmen, jedoch auf ihre Kosten, das vorstehend bestellte Pfandrecht für die Darlehensforderung der BF3 von € 125.000,00 (in Worten: EUR einhundertfünfundzwanzigtausend) samt höchstens 13,0000 % Zinsen, höchstens 9,000 % Zinseszinsen und höchstens 9,000 % Verzugszinsen sowie einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von € "Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aus der Darlehensgewährung von € 125.000 samt Anhang wird (werden) die Liegenschaft (en) römisch 40 [Eigentümer: BF1 und BF2] samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör von den vorgenannten Pfandgebern zum Pfand bestellt und erteilen diese hiermit ihrer ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund der vorliegenden Urkunden ohne ihr ferneres Wissen und Einvernehmen, jedoch auf ihre Kosten, das vorstehend bestellte Pfandrecht für die Darlehensforderung der BF3 von € 125.000,00 (in Worten: EUR einhundertfünfundzwanzigtausend) samt höchstens 13,0000 % Zinsen, höchstens 9,000 % Zinseszinsen und höchstens 9,000 % Verzugszinsen sowie einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von €

37.500,00 (in Worten: EUR siebenunddreißigtausendfünfhundert) im Lastenblatt der angeführten Liegenschaft (simultan) grundbücherlich einverleibt werde."

2. Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 01.02.2006 wurde die Einverleibung des Pfandrechtes zugunsten der BF3 antragsgemäß bewilligt.

3. Als Folge einer Nachprüfung von Gebühren und Kosten durch den Revisor wurden der BF1 und die BF2 mit Zahlungsaufforderung des Bezirksgerichtes Hernals vom 20.12.2011, TZ 245/06 - VZNr. 47/11, ersucht, eine Eingabengebühr in Höhe von € 39 gem. TP 9 lit. a GGG einzuzahlen. 3. Als Folge einer Nachprüfung von Gebühren und Kosten durch den Revisor wurden der BF1 und die BF2 mit Zahlungsaufforderung des Bezirksgerichtes Hernals vom 20.12.2011, TZ 245/06 - VZNr. 47/11, ersucht, eine Eingabengebühr in Höhe von € 39 gem. TP 9 Litera a, GGG einzuzahlen.

Mit Zahlungsaufforderung des Bezirksgerichtes Hernals vom 20.12.2011, TZ 245/06 - VZNr. 48/11, wurden die BF 1-3 ersucht, eine Eintragungsgebühr in Höhe von € 1.170 (Bemessungsgrundlage: € 97.500,00) gem. TP 9 lit. b Z 4 GGG einzuzahlen. Mit Zahlungsaufforderung des Bezirksgerichtes Hernals vom 20.12.2011, TZ 245/06 - VZNr. 48/11, wurden die BF 1-3 ersucht, eine Eintragungsgebühr in Höhe von € 1.170 (Bemessungsgrundlage: € 97.500,00) gem. TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG einzuzahlen.

4. In weiterer Folge erließ das Bezirksgericht Hernals am 21.12.2012 im Auftrag des Revisors die nunmehr angefochtenen Zahlungsaufträge:

Mit TZ 245/06, Zl. VZ I 27/12, wurden der BF1 und die BF2 zur Zahlung der Eingabengebühr gem. TP 9 lit. a GGG idH von € 39,00, der Einhebungsgebühr gem. § 6 Abs. 1 GEG idH von € 8,00 sowie des Mehrbetrages gem. § 31 GGG idH von € 19,50, somit insgesamt € 66,50, verpflichtet. Mit TZ 245/06, Zl. VZ römisch eins 27/12, wurden der BF1 und die BF2 zur Zahlung der Eingabengebühr gem. TP 9 Litera a, GGG idH von € 39,00, der Einhebungsgebühr gem. Paragraph 6, Absatz eins, GEG idH von € 8,00 sowie des Mehrbetrages gem. Paragraph 31, GGG idH von € 19,50, somit insgesamt € 66,50, verpflichtet.

Mit TZ 245/06, Zl. VZ I 28/12, wurden die BF 1-3 (zur ungeteilten Hand) zur Zahlung einer Einhebungsgebühr idH von € 8,00 gemäß § 6 Abs. 1 GEG und einer Eintragungsgebühr idH von € 1.170 nach TP 9 lit. b Z 4 GGG, somit insgesamt € 1.178,00, verpflichtet. Mit TZ 245/06, Zl. VZ römisch eins 28/12, wurden die BF 1-3 (zur ungeteilten Hand) zur Zahlung

einer Einhebungsgebühr idH von € 8,00 gemäß Paragraph 6, Absatz eins, GEG und einer Eintragungsgebühr idH von € 1.170 nach TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG, somit insgesamt € 1.178,00, verpflichtet.

In einer Anmerkung zu den Zahlungsaufträgen wird ausgeführt, dass im Falle bereits beschaffter Geldmittel, ein Rechtsgeschäft, das der bloßen Umschuldung diene, nicht in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Finanzierung des geförderten Objektes stehe und somit nicht gebührenbefreit sei.

5. Gegen die genannten Zahlungsaufträge erhoben zunächst der BF1 und die BF2 mit Schriftsatz vom 03.01.2013, eingelangt beim Bezirksgericht Hernals am 04.01.2013, fristgerecht einen Berichtigungsantrag. Darin wurde ausgeführt, dass der BF1 und die BF2 im Jahr 2003 eine geförderte Eigentumswohnung von einer Baugesellschaft gekauft hätten. Die Finanzierung sei über die BF3 mittels eines Hypothekarkredites abgewickelt worden. Im Rahmen dieses Kredites kam es zur Eintragung im Grundbuch, als Sicherstellung in Form einer Darlehenshypothek für die Bank, die im Rahmen der Wohnbauförderung gebührenbefreit im Grundbuch eingetragen worden sei. Umschuldungen seien nicht vorgenommen worden und sei der Kredit zwischenzeitlich getilgt worden.

Dem Schriftsatz legten der BF1 und die BF2 die Abänderungszusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung vom 11.12.2002 über die Gewährung einer Förderung an die Baugesellschaft zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 202 Wohnungen in Miete und 35 Wohnungen unter Begründung von Wohnungseigentum, die Darlehensurkunde über einen Darlehensvertrag zwischen dem BF1 und der BF2 einerseits sowie der BF3 andererseits vom 02.04.2003, die Pfandurkunde (unterzeichnet am 02.04.2003 bzw. 11.04.2003) sowie einen Auszug des zwischen dem BF1 und der BF2 zum einen und der Baugesellschaft zum anderen abgeschlossenen Kaufvertrages über den Kauf einer Wohneinheit (Nr. 7/42) zwecks Privatnutzung mit Wohnbauförderung bei.

Gemäß dem Kaufvertrag kauften der BF1 und die BF2 zusammen 136/20955-tel Anteile an der Liegenschaft XXXX mit einer näher beschriebenen Wohnung in der von der XXXX auf dieser Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage. Diese Baugesellschaft errichte auf dieser Liegenschaft eine Wohnhausanlage. An der Liegenschaft werde Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet werden. Das gesamte Bauvorhaben werde nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 gefördert. Gemäß dem Kaufvertrag kauften der BF1 und die BF2 zusammen 136/20955-tel Anteile an der Liegenschaft römisch 40 mit einer näher beschriebenen Wohnung in der von der römisch 40 auf dieser Liegenschaft zu errichtenden Wohnhausanlage. Diese Baugesellschaft errichte auf dieser Liegenschaft eine Wohnhausanlage. An der Liegenschaft werde Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründet werden. Das gesamte Bauvorhaben werde nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 gefördert.

6. Mit Schriftsatz vom 07.01.2013 erhob die BF3 fristgerecht einen Berichtigungsantrag gegen den Zahlungsauftrag des Bezirksgerichtes Hernals vom 21.12.2012, TZ 245/06 - VZ I 28/12. Darin wurde ausgeführt, dass sich die BF3 dem bereits von dem BF1 und der BF2 eingebrachten Berichtigungsantrag anschließe. Es werde um nochmalige Überprüfung ersucht, da die Einverleibung der gegenständlichen Darlehenshypothek aus Sicht der BF3 von der Gebühr befreit sein sollte. 6. Mit Schriftsatz vom 07.01.2013 erhob die BF3 fristgerecht einen Berichtigungsantrag gegen den Zahlungsauftrag des Bezirksgerichtes Hernals vom 21.12.2012, TZ 245/06 - VZ römisch eins 28/12. Darin wurde ausgeführt, dass sich die BF3 dem bereits von dem BF1 und der BF2 eingebrachten Berichtigungsantrag anschließe. Es werde um nochmalige Überprüfung ersucht, da die Einverleibung der gegenständlichen Darlehenshypothek aus Sicht der BF3 von der Gebühr befreit sein sollte.

7. Am 14.01.2013 langte beim Bezirksgericht Hernals ein abermals mit "Berichtigungsantrag" titulierter Schriftsatz des Rechtsvertreters der BF1-3 vom 11.01.2013 ein. In diesem wurde zunächst eingeräumt, dass zu TZ 245/06 eine Pfandrechtseintragung im Betrag von € 125.000 erfolgt sei. Bei dem gegenständlichen Objekt handle es sich um ein gefördertes Objekt, welches nach dem Wohnbauförderungsgesetz gebührenbefreit sei. Von den Käufern (BF1 und BF2) seien zur Finanzierung der Errichtung des Objektes entsprechende Kredite aufgenommen worden, welche für die Fertigstellung bzw. Errichtung des geförderten Objektes verwendet worden seien. Dieses Darlehen sei mit einem Pfandrecht besichert worden und sei zur Deckung der Baukosten notwendig gewesen. Das Darlehen betreffe auch keine Umschuldung oder zusätzlichen nachträglichen Finanzierungsbedarf. Aus dem beiliegenden Kaufvertrag sei weiters ersichtlich, dass vom Gesamtkaufpreis die Wohnbauförderung abgezogen worden sei, der Rest sei sohin der aufzubringende Kaufpreis. Die aufzubringenden Eigenmittel der Käufer seien jedenfalls auch von der

Gebührenbefreiung umfasst. Weiters gehe aus dem Treuhandauftrag vom 09.04.2003 hervor, dass das gegenständliche Darlehen für die Finanzierung und Errichtung des Objektes aufgewendet werde. Unter einem legten die Beschwerdeführer jeweils Abänderungszusicherungen des Amtes der Wiener Landesregierung vom 05.03.2002 und vom 11.12.2002 vor. Aus der Gesamtschau der Unterlagen ergebe sich unzweifelhaft, dass das Darlehen jedenfalls in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Finanzierung der Errichtung des geförderten Objektes stehe. Anschließend verwiesen die Beschwerdeführer auf § 53 Abs. 3 WFG 1984 und die diesbezügliche Rechtsprechung und schlussfolgerten, dass die Vorschreibung der Gebühren infolge des Vorliegens eines gebührenbefreienden Tatbestandes sohin nicht zulässig sei. Es werde daher der Antrag gestellt, den Zahlungsauftrag dahingehend zu berichtigen, dass keine Gebühren vorgeschrieben würden.⁷ Am 14.01.2013 langte beim Bezirksgericht Hernals ein abermals mit "Berichtigungsantrag" titulierter Schriftsatz des Rechtsvertreters der BF1-3 vom 11.01.2013 ein. In diesem wurde zunächst eingeräumt, dass zu TZ 245/06 eine Pfandrechteintragung im Betrag von € 125.000 erfolgt sei. Bei dem gegenständlichen Objekt handle es sich um ein gefördertes Objekt, welches nach dem Wohnbauförderungsgesetz gebührenbefreit sei. Von den Käufern (BF1 und BF2) seien zur Finanzierung der Errichtung des Objektes entsprechende Kredite aufgenommen worden, welche für die Fertigstellung bzw. Errichtung des geförderten Objektes verwendet worden seien. Dieses Darlehen sei mit einem Pfandrecht besichert worden und sei zur Deckung der Baukosten notwendig gewesen. Das Darlehen betreffe auch keine Umschuldung oder zusätzlichen nachträglichen Finanzierungsbedarf. Aus dem beiliegenden Kaufvertrag sei weiters ersichtlich, dass vom Gesamtkaufpreis die Wohnbauförderung abgezogen worden sei, der Rest sei sohin der aufzubringende Kaufpreis. Die aufzubringenden Eigenmittel der Käufer seien jedenfalls auch von der Gebührenbefreiung umfasst. Weiters gehe aus dem Treuhandauftrag vom 09.04.2003 hervor, dass das gegenständliche Darlehen für die Finanzierung und Errichtung des Objektes aufgewendet werde. Unter einem legten die Beschwerdeführer jeweils Abänderungszusicherungen des Amtes der Wiener Landesregierung vom 05.03.2002 und vom 11.12.2002 vor. Aus der Gesamtschau der Unterlagen ergebe sich unzweifelhaft, dass das Darlehen jedenfalls in einem ursächlichen Zusammenhang mit der Finanzierung der Errichtung des geförderten Objektes stehe. Anschließend verwiesen die Beschwerdeführer auf Paragraph 53, Absatz 3, WFG 1984 und die diesbezügliche Rechtsprechung und schlussfolgerten, dass die Vorschreibung der Gebühren infolge des Vorliegens eines gebührenbefreienden Tatbestandes sohin nicht zulässig sei. Es werde daher der Antrag gestellt, den Zahlungsauftrag dahingehend zu berichtigen, dass keine Gebühren vorgeschrieben würden.

Aus der neben Kaufvertrag, Plänen, Ausstattungsbeschreibungen und Abänderungszusicherungen vorgelegten Übernahme der Treuhandtschaft vom 09.04.2003 geht hervor, dass BF1 und 2 betreffend gegenständlicher Liegenschaft einen Kauf tätigen und dem Rechtsvertreter der BF1 und 2 seitens der BF3 ein Treuhandbetrag von 125.000 Euro überwiesen werde. Als Besicherung werde eine Pfandurkunde überreicht. Die Einverleibung der Darlehenshypothek sei nach Auskunft des BG Hernals gebührenbefreit.

8. In weiterer Folge wurden die Berichtigungsanträge der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien zur Entscheidung vorgelegt. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 24.05.2013, Zl. 100 Jv 185/13t-33a, wurde das gegenständliche Verfahren gemäß § 7 Abs. 5a GEG ausgesetzt. Die Aussetzung wurde mit den in einer gleichen bzw. ähnlichen Rechtsfrage beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Verfahren zu den dg. Zlen. 2013/16/0001 und 2013/16/0002 begründet.⁸ In weiterer Folge wurden die Berichtigungsanträge der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien zur Entscheidung vorgelegt. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 24.05.2013, Zl. 100 Jv 185/13t-33a, wurde das gegenständliche Verfahren gemäß Paragraph 7, Absatz 5 a, GEG ausgesetzt. Die Aussetzung wurde mit den in einer gleichen bzw. ähnlichen Rechtsfrage beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Verfahren zu den dg. Zlen. 2013/16/0001 und 2013/16/0002 begründet.

9. Mit Schriftsatz vom 24.01.2014, beim Bundesverwaltungsgericht eingelangt am 05.03.2014, legte die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien dem Bundesverwaltungsgericht die Verwaltungsakten zwecks Weiterführung des anhängigen, ausgesetzten Berichtigungsverfahrens gemäß Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG vor.⁹ Mit Schriftsatz vom 24.01.2014, beim Bundesverwaltungsgericht eingelangt am 05.03.2014, legte die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien dem Bundesverwaltungsgericht die Verwaltungsakten zwecks Weiterführung des anhängigen, ausgesetzten Berichtigungsverfahrens gemäß Artikel 151, Absatz 51, Ziffer 8, B-VG vor.

10. Am 26.06.2014 gingen die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.05.2014, Zl. 2013/16/0001 und Zl. 2013/16/0002, dem Bundesverwaltungsgericht zu.

Mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 26.06.2014, Zl. W183 2002723-1/5Z, wurde das mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 24.05.2013, Zl. 100 Jv 185/13t-33a, ausgesetzte Verfahren gemäß § 31 VwGVG iVm § 34 Abs. 2 VwGVG fortgesetzt. Mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 26.06.2014, Zl. W183 2002723-1/5Z, wurde das mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 24.05.2013, Zl. 100 Jv 185/13t-33a, ausgesetzte Verfahren gemäß Paragraph 31, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz 2, VwGVG fortgesetzt.

Mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.07.2014, Zl. W183 2002723-1/6Z, wurde der Beschluss gemäß § 31 Abs. 2 VwGVG dahingehend abgeändert, dass es im Spruch des Beschlusses anstelle "Beschwerde (den Berichtigungsantrag)" richtig "Beschwerden (die Berichtigungsanträge)", anstelle "den Bescheid (Zahlungsauftrag)" richtig "die Bescheide (Zahlungsaufträge)" und anstelle "Zl. VZ I 27/12" richtig "TZ 245/06 - Zlen. VZ I 27/12 und VZ I 28/12" zu lauten habe. Mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 08.07.2014, Zl. W183 2002723-1/6Z, wurde der Beschluss gemäß Paragraph 31, Absatz 2, VwGVG dahingehend abgeändert, dass es im Spruch des Beschlusses anstelle "Beschwerde (den Berichtigungsantrag)" richtig "Beschwerden (die Berichtigungsanträge)", anstelle "den Bescheid (Zahlungsauftrag)" richtig "die Bescheide (Zahlungsaufträge)" und anstelle "Zl. VZ römisch eins 27/12" richtig "TZ 245/06 - Zlen. VZ römisch eins 27/12 und VZ römisch eins 28/12" zu lauten habe.

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

1. Feststellungen (Sachverhalt):

Die Errichtung der Wohnhausanlage auf dem GSt. Nr. XXXX, wurde vom Land Wien nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 gefördert. Die Errichtung der Wohnhausanlage auf dem GSt. Nr. römisch 40, wurde vom Land Wien nach den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989 gefördert.

Der BF1 und die BF2 kauften Anteile (Wohneinheit) an dieser zu errichtenden Wohnhausanlage.

Der BF1 und die BF2 nahmen zum Zweck der Finanzierung der Wohneinheit ein Darlehen in Höhe von € 125.000 bei der BF3 auf. Hinsichtlich der im Eigentum der BF1 und 2 stehenden Liegenschaftsanteile erfolgte sodann die Einverleibung des Pfandrechtes in Höhe von € 75.500 samt Zinsen, Zinseszinsen, Verzugszinsen und einer Nebengebührensicherstellung in Höhe von €

22.500 zugunsten der BF3 im Lastenblatt des GSt. Nr. XXXX 22.500 zugunsten der BF3 im Lastenblatt des GSt. Nr. römisch 40.

2. Beweiswürdigung:

Diese Feststellungen ergeben sich aus den vorliegenden Verwaltungsunterlagen, insbesondere aus der Zusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung vom 05.10.1999, zuletzt abgeändert am 11.12.2002 über die Gewährung einer Förderung an die Baugesellschaft für die Errichtung eines Wohnhausanlagenteils mit 202 Wohnungen in Miete und eines Wohnhausanlagenteils mit 35 Wohnungen unter Begründung von Wohnungseigentum; aus dem Kaufvertrag zwischen dem BF1 und der BF2 einerseits sowie der BF3 andererseits (unterzeichnet am 11.03.2003 bzw. 03.04.2003). Zu diesem Zeitpunkt war, wie sich aus dem Kaufvertrag ergibt, das Objekt nicht fertiggestellt, zumal unter Punkt VI. des Kaufvertrages vorgesehen ist, dass die Kaufpreisraten nach Baufortschritt zu zahlen seien. Unter Punkt X. des Kaufvertrages ist ausgeführt, dass die Herstellung des Objektes bis 30.09.2003 erfolgen solle. Diese Feststellungen ergeben sich aus den vorliegenden Verwaltungsunterlagen, insbesondere aus der Zusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung vom 05.10.1999, zuletzt abgeändert am 11.12.2002 über die Gewährung einer Förderung an die Baugesellschaft für die Errichtung eines Wohnhausanlagenteils mit 202 Wohnungen in Miete und eines Wohnhausanlagenteils mit 35 Wohnungen unter Begründung von Wohnungseigentum; aus dem Kaufvertrag zwischen dem BF1 und der BF2 einerseits sowie der BF3 andererseits (unterzeichnet am 11.03.2003 bzw. 03.04.2003). Zu diesem Zeitpunkt war, wie sich aus dem Kaufvertrag ergibt, das Objekt nicht fertiggestellt, zumal unter Punkt römisch sechs. des Kaufvertrages vorgesehen ist, dass die Kaufpreisraten nach Baufortschritt zu zahlen seien. Unter Punkt römisch zehn. des Kaufvertrages ist ausgeführt, dass die Herstellung des Objektes bis 30.09.2003 erfolgen solle.

Weiters werden die Feststellungen getragen von der Darlehensurkunde vom 02.04.2003, wonach dem BF1 und der BF2 seitens der BF3 ein Darlehen in Höhe von € 125.000 zum Zweck des Kaufs einer Eigentumswohnung in Wien gewährt wird sowie der Pfandurkunde (unterzeichnet am 02.04.2003 bzw. 11.04.2003), womit zur Sicherstellung aller

Forderungen und Ansprüche aus der Darlehensgewährung von € 125.000 der BF3 ein Pfandrecht an dem von den BF1 und 2 erworbenen Anteil der XXXX, eingeräumt wird. Die Verbücherung des Pfandrechts ergibt sich aus dem Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 01.02.2006. Weiters werden die Feststellungen getragen von der Darlehensurkunde vom 02.04.2003, wonach dem BF1 und der BF2 seitens der BF3 ein Darlehen in Höhe von € 125.000 zum Zweck des Kaufs einer Eigentumswohnung in Wien gewährt wird sowie der Pfandurkunde (unterzeichnet am 02.04.2003 bzw. 11.04.2003), womit zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche aus der Darlehensgewährung von € 125.000 der BF3 ein Pfandrecht an dem von den BF1 und 2 erworbenen Anteil der römisch 40, eingeräumt wird. Die Verbücherung des Pfandrechts ergibt sich aus dem Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 01.02.2006.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1.1. Gemäß Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG geht die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31.12.2013 bei sonstigen Behörden anhängigen Verfahren, in denen diese Behörden sachlich in Betracht kommende Oberbehörde oder im Instanzenzug übergeordnete Behörde sind, auf das Bundesverwaltungsgericht über, sofern dieses gem. Art. 131 Abs. 2 B-VG nach dem 31.12.2013 zuständig ist. 3.1.1. Gemäß Artikel 151, Absatz 51, Ziffer 8, B-VG geht die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31.12.2013 bei sonstigen Behörden anhängigen Verfahren, in denen diese Behörden sachlich in Betracht kommende Oberbehörde oder im Instanzenzug übergeordnete Behörde sind, auf das Bundesverwaltungsgericht über, sofern dieses gem. Artikel 131, Absatz 2, B-VG nach dem 31.12.2013 zuständig ist.

Gemäß § 19a Abs. 13 Gerichtliches Einbringungsgesetz, BGBl. 288/1962 (GEG), geht die Zuständigkeit zur Weiterführung der bei den Einbringungsbehörden nach diesem Bundesgesetz idF BGBl. I Nr. 190/2013 mit Ablauf des 31.12.2013 anhängigen oder wieder anhängigen Rechtsmittelverfahren nach Maßgabe des Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG auf das Bundesverwaltungsgericht über. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit für das gegenständliche Verfahren zuständig und hat über die Berichtigungsanträge, welche als Beschwerden zu behandeln sind, zu entscheiden. Gemäß Paragraph 19 a, Absatz 13, Gerichtliches Einbringungsgesetz, Bundesgesetzblatt 288 aus 1962, (GEG), geht die Zuständigkeit zur Weiterführung der bei den Einbringungsbehörden nach diesem Bundesgesetz in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 190 aus 2013, mit Ablauf des 31.12.2013 anhängigen oder wieder anhängigen Rechtsmittelverfahren nach Maßgabe des Artikel 151, Absatz 51, Ziffer 8, B-VG auf das Bundesverwaltungsgericht über. Das Bundesverwaltungsgericht ist somit für das gegenständliche Verfahren zuständig und hat über die Berichtigungsanträge, welche als Beschwerden zu behandeln sind, zu entscheiden.

3.1.2. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit. 3.1.2. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2013, (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

3.1.3. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 (VwGVG), geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft. 3.1.3. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, (VwGVG), geregelt (Paragraph eins, leg.cit.). Gemäß Paragraph 58, Absatz 2, VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung - BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes - AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 - DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das

Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung - BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes - AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 - DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

3.2. Zu Spruchpunkt A):

3.2.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG, BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 51/2012, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 3.2.1. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

3.2.2. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. 3.2.2. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

§ 28 Abs. 5 VwGVG lautet: Hebt das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf, sind die Behörden verpflichtet, in der betreffenden Rechtssache mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtes entsprechenden Rechtszustand herzustellen. Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG lautet: Hebt das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf, sind die Behörden verpflichtet, in der betreffenden Rechtssache mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtes entsprechenden Rechtszustand herzustellen.

Aus der Literatur ergibt sich, dass es sich bei einer Aufhebung gemäß § 28 Abs. 5 VwGVG um eine materielle Erledigung der Rechtssache in Form eines Erkenntnisses handle. Diese Form der negativen Sachentscheidung sei von der Formalerledigung nach § 28 Abs. 3 2. Satz und Abs. 4 VwGVG zu unterscheiden. Eine neuerliche Entscheidung der Verwaltungsbehörde über den Gegenstand werde bei ersatzloser Behebung regelmäßig nicht mehr in Betracht kommen, wenngleich im Einzelfall über den zugrundeliegenden (unerledigten) Antrag dennoch abermals zu entscheiden sein könne. Die Behebungsgründe werden gesetzlich nicht genannt, doch komme die Unzulässigkeit des Einschreitens von Amts wegen in Frage (so Fister/Fuchs/Sachs, Verwaltungsgerichtsverfahren, § 28 VwGVG Anm. 17, 18). Hat die Unterbehörde von Amts wegen einen Bescheid erlassen, der nicht hätte ergehen dürfen, weil in der betreffenden Angelegenheit die Erlassung eines Bescheides nicht vorgesehen ist oder weil die rechtlichen Voraussetzungen dafür nicht erfüllt sind, hat die Berufungsbehörde den zu Unrecht ergangenen Bescheid ersatzlos zu beheben (Hengstschläger/Leeb, AVG § 66 Rz 105). Aus der Literatur ergibt sich, dass es sich bei einer Aufhebung gemäß Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG um eine materielle Erledigung der Rechtssache in Form eines Erkenntnisses handle. Diese Form der negativen Sachentscheidung sei von der Formalerledigung nach Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz und Absatz 4, VwGVG zu unterscheiden. Eine neuerliche Entscheidung der Verwaltungsbehörde über den Gegenstand werde bei ersatzloser Behebung regelmäßig nicht mehr in Betracht kommen, wenngleich im Einzelfall über den zugrundeliegenden (unerledigten) Antrag dennoch abermals zu entscheiden sein könne. Die Behebungsgründe werden gesetzlich nicht genannt, doch komme die Unzulässigkeit des Einschreitens von Amts wegen in Frage (so Fister/Fuchs/Sachs, Verwaltungsgerichtsverfahren, Paragraph 28, VwGVG Anmerkung 17, 18). Hat die Unterbehörde von Amts wegen einen Bescheid erlassen, der nicht hätte ergehen dürfen, weil in der betreffenden Angelegenheit die Erlassung eines Bescheides nicht vorgesehen ist oder weil die rechtlichen Voraussetzungen dafür nicht erfüllt sind, hat die Berufungsbehörde den zu Unrecht ergangenen Bescheid ersatzlos zu beheben (Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 66, Rz 105).

3.2.3. Gemäß § 7 Abs. 1 GEG in der bis zum 31.12.2013 geltenden Rechtslage kann ein Zahlungspflichtiger, wenn er sich durch den Inhalt des Zahlungsauftrages beschwert erachtet, einen Berichtigungsantrag einbringen. 3.2.3. Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, GEG in der bis zum 31.12.2013 geltenden Rechtslage kann ein Zahlungspflichtiger, wenn er sich durch den Inhalt des Zahlungsauftrages beschwert erachtet, einen Berichtigungsantrag einbringen.

3.2.4. TP 9 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 (GGG), sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eingaben um Eintragung in das Grundbuch (TP 9 lit. a) und für Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes (TP 9 lit. b Z 4). 3.2.4. TP 9 Gerichtsgebührengesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, (GGG), sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eingaben um Eintragung in das Grundbuch (TP 9 Litera a,) und für Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes (TP 9 Litera b, Ziffer 4,).

Gemäß § 53 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBl. Nr. 482/1984 (WFG), sind Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, von den Gerichtsgebühren befreit. Bei Wohnungen ist zur Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung überdies Voraussetzung, dass die Nutzfläche 130 m², bei mehr als fünf in gemeinsamem Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt. Gemäß Paragraph 53, Absatz 3, Wohnbauförderungsgesetz 1984, Bundesgesetzblatt Nr. 482 aus 1984, (WFG), sind Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, von den Gerichtsgebühren befreit. Bei Wohnungen ist zur Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung überdies Voraussetzung, dass die Nutzfläche 130 m², bei mehr als fünf in gemeinsamem Haushalt lebenden Personen 150 m² nicht übersteigt.

Die Gebührenbefreiung erstreckt sich bei Vorliegen der im Gesetz geforderten Voraussetzungen auf die Gebühren für die Beglaubigung von Unterschriften (TP 11 lit. a GGG), die Eingabengebühr (TP 9 lit. a GGG) und die Eintragungsgebühren (TP 9 lit. b Z 4, 5 und 6 GGG) so Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹, 324. Die Gebührenbefreiung erstreckt sich bei Vorliegen der im Gesetz geforderten Voraussetzungen auf die Gebühren für die Beglaubigung von Unterschriften (TP 11 Litera a, GGG), die Eingabengebühr (TP 9 Litera a, GGG) und die Eintragungsgebühren (TP 9 Litera b, Ziffer 4, 5 und 6 GGG) so Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹, 324.

In seinem Erkenntnis vom 27.05.2014, 2013/16/0001, führte der Verwaltungsgerichtshof in einem ähnlich gelagerten Fall, der schließlich auch zur Aussetzung des gegenständlichen Verfahrens geführt hatte, zur Frage der Kausalität zwischen Förderungsmaßnahme und Pfandrechtseinräumung Folgendes aus (vgl. hiezu auch das Erkenntnis vom 27.05.2014, 2013/16/0002, betreffend einen Beschwerdefall mit dem gleichen rechtserheblichen Sachverhalt und der gleichen zu beantwortenden Rechtsfrage, in dem der Verwaltungsgerichtshof auf sein Erkenntnis vom 27.05.2014, 2013/16/0001, verweist): In seinem Erkenntnis vom 27.05.2014, 2013/16/0001, führte der Verwaltungsgerichtshof in einem ähnlich gelagerten Fall, der schließlich auch zur Aussetzung des gegenständlichen Verfahrens geführt hatte, zur Frage der Kausalität zwischen Förderungsmaßnahme und Pfandrechtseinräumung Folgendes aus vergleiche hiezu auch das Erkenntnis vom 27.05.2014, 2013/16/0002, betreffend einen Beschwerdefall mit dem gleichen rechtserheblichen Sachverhalt und der gleichen zu beantwortenden Rechtsfrage, in dem der Verwaltungsgerichtshof auf sein Erkenntnis vom 27.05.2014, 2013/16/0001, verweist):

"Der angefochtene Bescheid stützt sich darauf, dass die Kausalität zwischen Förderungsmaßnahme und Pfandrechtseinräumung nicht erwiesen sei.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Voraussetzung für die Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG ein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gebühr grundsätzlich unterliegenden Rechtsgeschäft. Unter Finanzierung ist dabei die Gesamtheit der Maßnahmen zur Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung des (geförderten) Objektes zu verstehen (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 2005, 2005/16/0107 und vom 25. März 2004, 2003/16/0090). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist Voraussetzung für die Gebührenbefreiung nach Paragraph 53, Absatz 3, WFG ein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gebühr grundsätzlich unterliegenden Rechtsgeschäft. Unter Finanzierung ist dabei die Gesamtheit der Maßnahmen zur Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung des (geförderten) Objektes zu verstehen vergleiche etwa die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 2005, 2005/16/0107 und vom 25. März 2004, 2003/16/0090).

Nach Ansicht der belangten Behörde ist aus den Behauptungen der Beschwerdeführerin und den vorgelegten Urkunden nicht erkennbar, dass der eingetragene Darlehensbetrag für die Fertigstellung des geförderten Objektes verwendet worden sei. Darüber hinaus liege für einen zusätzlichen Eigenmittelbedarf keine Förderungszusicherung vor.

Dem letzten Argument ist entgegenzuhalten, dass die Befreiung auch für nicht geförderte Darlehen zu gewähren ist, wenn das Darlehen zur Finanzierung der Schaffung eines geförderten Objekts bestimmt ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. September 2002, 2002/16/0120). Dem letzten Argument ist entgegenzuhalten, dass die Befreiung auch für nicht geförderte Darlehen zu gewähren ist, wenn das Darlehen zur Finanzierung der Schaffung eines geförderten Objekts bestimmt ist vergleiche das hg. Erkenntnis vom 24. September 2002, 2002/16/0120).

Aus dem vorgelegten Kaufvertrag zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und W.K. und T.K. andererseits sowie aus dem vorgelegten Schriftstück "Schuldschein und Pfandurkunde" ist ersichtlich, dass das eingetragene Pfandrecht zur Besicherung eines Darlehens der Bausparkasse Wüstenrot AG an T.K. und W.K. diene, welches dem Erwerb der Liegenschaftsanteile und der von der Beschwerdeführerin darauf zu errichtenden Wohnung dienen sollte.

Die belangte Behörde führt im angefochtenen Bescheid aus, die Geldmittel für das Objekt seien bereits beschafft gewesen, weil in der Förderungszusicherung von Eigenmitteln der Beschwerdeführerin gesprochen werde. Daraus ist das Fehlen eines Kausalzusammenhanges im oben erwähnten Sinn jedoch nicht abzuleiten.

Bei einer bloßen Umschuldung besteht zwar kein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gerichtsgebühr unterliegenden Rechtsgeschäft (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2005, und das hg. Erkenntnis vom 19. September 2001, 2001/16/0346), doch ist unter einer Umschuldung ein Vorgang zu verstehen, durch den ein Kredit- oder Darlehensvertrag aufgehoben und die Kredit- oder Darlehenssumme zurückgezahlt wird, wobei als Ersatz dafür ein neuer Kredit- oder Darlehensvertrag mit einem anderen Kredit- oder Darlehensgeber abgeschlossen wird. Es kommt dabei also zu einem Wechsel auf Seiten des Geldgebers (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. April 1995, 94/16/0205). Im Beschwerdefall diene jedoch das in Rede stehende Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG nicht der Umschuldung, nämlich dem Ersatz eines anderen Kredites oder Darlehens, sondern dem Aufbringen der von den Käufern W.K. und T.K. an die Beschwerdeführerin zu leistenden Barkaufpreises; das Darlehen diene somit nicht dem Ersatz einer schon vorher bestandenen Fremdfinanzierung, sondern der Entlastung des Eigenmitteleinsatzes durch die Beschwerdeführerin (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 19. April 1995). Bei einer bloßen Umschuldung besteht zwar kein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gerichtsgebühr unterliegenden Rechtsgeschäft vergleiche das erwähnte hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2005, und das hg. Erkenntnis vom 19. September 2001, 2001/16/0346), doch ist unter einer Umschuldung ein Vorgang zu verstehen, durch den ein Kredit- oder Darlehensvertrag aufgehoben und die Kredit- oder Darlehenssumme zurückgezahlt wird, wobei als Ersatz dafür ein neuer Kredit- oder Darlehensvertrag mit einem anderen Kredit- oder Darlehensgeber abgeschlossen wird. Es kommt dabei also zu einem Wechsel auf Seiten des Geldgebers vergleiche das hg. Erkenntnis vom 19. April 1995, 94/16/0205). Im Beschwerdefall diene jedoch das in Rede stehende Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG nicht der Umschuldung, nämlich dem Ersatz eines anderen Kredites oder Darlehens, sondern dem Aufbringen der von den Käufern W.K. und T.K. an die Beschwerdeführerin zu leistenden Barkaufpreises; das Darlehen diene somit nicht dem Ersatz einer schon vorher bestandenen Fremdfinanzierung, sondern der Entlastung des Eigenmitteleinsatzes durch die Beschwerdeführerin vergleiche das erwähnte hg. Erkenntnis vom 19. April 1995).

Überdies schadet der Gebührenbefreiung eine Umschuldung dann nicht, wenn sie vor der Fertigstellung des geförderten Objektes erfolgt, weil diesfalls das Rechtsgeschäft durch die Finanzierung des Objektes veranlasst ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 29. April 1998, 97/16/0199). Überdies schadet der Gebührenbefreiung eine Umschuldung dann nicht, wenn sie vor der Fertigstellung des geförderten Objektes erfolgt, weil diesfalls das Rechtsgeschäft durch die Finanzierung des Objektes veranlasst ist vergleiche das hg. Erkenntnis vom 29. April 1998, 97/16/0199).

Im angefochtenen Bescheid stützt sich die belangte Behörde darauf, "der Kredit" (das in Rede stehende Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG) sei zur "Finanzierung des Barkaufpreises", nicht jedoch für die Finanzierung der Errichtung des Objekts notwendig gewesen. Dabei übersieht die belangte Behörde, dass sich die Gebührenbefreiung nicht nur auf die Gebühr im Zusammenhang mit dem Förderungsdarlehen selbst erstreckt, sondern auch auf andere zur Finanzierung eines geförderten Bauvorhabens erforderliche Darlehen, wobei es seit der Änderung des § 53 Abs. 3 WFG durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 460/1990 auf die "Erforderlichkeit" nicht mehr entscheidend ankommt (vgl. das erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. September 2002). Im angefochtenen Bescheid stützt sich die belangte Behörde darauf, "der Kredit" (das in Rede stehende Darlehen der Bausparkasse Wüstenrot AG) sei zur "Finanzierung des Barkaufpreises", nicht jedoch für die Finanzierung der Errichtung des Objekts notwendig gewesen. Dabei übersieht die belangte Behörde, dass sich die Gebührenbefreiung nicht nur auf die Gebühr im Zusammenhang mit dem

Förderungsdarlehen selbst erstreckt, sondern auch auf andere zur Finanzierung eines geförderten Bauvorhabens erforderliche Darlehen, wobei es seit der Änderung des Paragraph 53, Absatz 3, WFG durch das Bundesgesetz Bundesgesetzblatt Nr. 460 aus 1990, auf die "Erforderlichkeit" nicht mehr entscheidend ankommt (vergleiche das erwähnte hg. Erkenntnis vom 24. September 2002).

Dass es sich um den Kauf von Liegenschaftsanteilen und einer auf der Liegenschaft zu errichtenden Wohnung von einem Bauträger handelte und der Darlehensnehmer nicht selbst die Wohnung errichtete oder als Bauherr auftrat, lässt jedenfalls dann die Kausalität des Darlehens mit der Finanzierung der geförderten Wohnung bestehen, wenn ein solcher Kaufvertrag über eine erst zu errichtende, noch nicht fertiggestellte Wohnung abgeschlossen wird (vgl. auch das hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2000, 2000/16/0361, zum Erwerb eines Reihenhauses von einer Baugesellschaft). Der von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren vorgelegte Kaufvertrag spricht ausdrücklich von der zu errichtenden Wohnung und sieht eine Abstattung des Kaufpreises nach dem Baufortschritt vor, worauf die Beschwerdeführerin in der Beschwerde auch ausdrücklich hinweist. Dass die in Rede stehende Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und W.K. und T.K. andererseits bereits fertiggestellt gewesen wäre, hat die belangte Behörde nicht festgestellt. "Dass es sich um den Kauf von Liegenschaftsanteilen und einer auf der Liegenschaft zu errichtenden Wohnung von einem Bauträger handelte und der Darlehensnehmer nicht selbst die Wohnung errichtete oder als Bauherr auftrat, lässt jedenfalls dann die Kausalität des Darlehens mit der Finanzierung der geförderten Wohnung bestehen, wenn ein solcher Kaufvertrag über eine erst zu errichtende, noch nicht fertiggestellte Wohnung abgeschlossen wird (vergleiche auch das hg. Erkenntnis vom 21. Dezember 2000, 2000/16/0361, zum Erwerb eines Reihenhauses von einer Baugesellschaft). Der von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren vorgelegte Kaufvertrag spricht ausdrücklich von der zu errichtenden Wohnung und sieht eine Abstattung des Kaufpreises nach dem Baufortschritt vor, worauf die Beschwerdeführerin in der Beschwerde auch ausdrücklich hinweist. Dass die in Rede stehende Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwischen der Beschwerdeführerin einerseits und W.K. und T.K. andererseits bereits fertiggestellt gewesen wäre, hat die belangte Behörde nicht festgestellt."

3.2.5. Auch im verfahrensgegenständlichen Fall geht aus dem festgestellten Sachverhalt zweifelsfrei hervor, dass das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht zur Besicherung eines Darlehens der BF3 an den BF1 und die BF2 diene. Dieses Darlehen war erforderlich für den Erwerb eines wohnbaugeförderten Objektes durch den BF1 und die BF2. Da ferner keine Umschuldung erfolgte, weil das Darlehen der BF3 - ebenso wie in dem dem zitierten Judikat des Verwaltungsgerichtshofes zugrundeliegenden Fall - nicht dem Ersatz eines anderen Darlehens, sondern dem Aufbringen der von den Käufern BF1 und BF2 an die Baugesellschaft zu leistenden Kaufpreises diene und darüber hinaus ein Kaufvertrag über eine erst zu errichtende, noch nicht fertiggestellte Wohnung abgeschlossen wurde, ist auch in der gegenständlichen Rechtssache davon auszugehen, dass zwischen der Finanzierung des geförderten Objektes und dem einer Gebührenpflicht grundsätzlich unterliegendem Rechtsgeschäft ein Kausalzusammenhang besteht.

Das Bundesverwaltungsgericht stellt daher fest, dass im gegenständlichen Fall Gebührenfreiheit nach § 53 Abs. 3 WFG vorliegt und gelangt zu dem Ergebnis, dass die angefochtenen Zahlungsaufträge (Bescheide) in Höhe von € 66,50 und in Höhe von € 1.178, mit denen Eingaben- und Eintragungsgebühren sowie eine Einhebungsgebühr und ein Mehrbetrag eingehoben wurden, zu Unrecht an die Beschwerdeführer ergangen sind. Den angefochtenen Bescheiden ist somit eine Rechtswidrigkeit iSd Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG anzulasten. Das Bundesverwaltungsgericht stellt daher fest, dass im gegenständlichen Fall Gebührenfreiheit nach Paragraph 53, Absatz 3, WFG vorliegt und gelangt zu dem Ergebnis, dass die angefochtenen Zahlungsaufträge (Bescheide) in Höhe von € 66,50 und in Höhe von € 1.178, mit denen Eingaben- und Eintragungsgebühren sowie eine Einhebungsgebühr und ein Mehrbetrag eingehoben wurden, zu Unrecht an die Beschwerdeführer ergangen sind. Den angefochtenen Bescheiden ist somit eine Rechtswidrigkeit iSd Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG anzulasten.

Den Beschwerden wird folglich stattgegeben und werden die angefochtenen Bescheide gemäß § 28 Abs. 5 VwGVG ersatzlos behoben. Den Beschwerden wird folglich stattgegeben und werden die angefochtenen Bescheide gemäß Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG ersatzlos behoben.

3.2.6. Gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG kann eine Verhandlung entfallen, wenn der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist. Im Falle der Stattgabe einer

Beschwerde, anders als bei einer Abänderung kann damit eine mündliche Verhandlung entfallen (Fister/Fuchs/Sachs, Verwaltungsgerichtsverfahren, § 24 VwGVG Anm. 8).3.2.6. Gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG kann eine Verhandlung entfallen, wenn der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist. Im Falle der Stattgabe einer Beschwerde, anders als bei einer Abänderung kann damit eine mündliche Verhandlung entfallen (Fister/Fuchs/Sachs, Verwaltungsgerichtsverfahren, Paragraph 24, VwGVG Anmerkung 8).

Aufgrund dieser Rechtslage hat das Bundesverwaltungsgericht von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung im gegenständlichen Fall Abstand genommen.

3.3. Zu Spruchpunkt B):

3.3.1. Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.3.3.1. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

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 (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, insb VwGH 27.05.2014, 2013/16/0001; weiters VwGH 15.12.2005, 2005/16/0107), noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Betreffend die Bestimmung des § 28 Abs. 5 VwGVG liegt ebenfalls keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung vor, weil der Wortlaut klar ist (vgl. OGH 22.03.1992, 5Ob105/90). Schließlich liegen auch 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 (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, insb VwGH 27.05.2014, 2013/16/0001; weiters VwGH 15.12.2005, 2005/16/0107), noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Betreffend die Bestimmung des Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG liegt ebenfalls keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung vor, weil der Wortlaut klar ist vergleiche OGH 22.03.1992, 5Ob105/90). Schließlich liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Bauträgervertrag, Berichtigungsantrag, Darlehen, Eigentumswohnung, ersatzlose Behebung, Gebührenbefreiung, Gerichtsgebühren, Kaufvertrag, Kausalzusammenhang, Pfandrechtseintrag, Wohnbauförderung, Wohnungskauf, Zahlungsauftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2014:W183.2002723.1.00

Zuletzt aktualisiert am

01.09.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at