

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

26.02.2015

Geschäftszahl

2013/16/0212

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Berger, über die Beschwerde der V AG in B, vertreten durch Dr. Wolfgang Hirsch und Dr. Ursula Leissing, Rechtsanwälte in 6900 Bregenz, Rathausstraße 33, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Feldkirch vom 27. September 2013, Zl. 929 001 Jv 4342-33/13m, betreffend Gerichtsgebühren, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von 1.346,40 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde dem Berichtigungsantrag der beschwerdeführenden Aktiengesellschaft, einer Bank, (Beschwerdeführerin) gegen von der Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Bludenz erlassene Zahlungsaufträge vom 7. Mai 2013 betreffend die Vorschreibung von Eintragungsgebühren für Höchstbetragspfandrechte nach TP 9 lit b Z 4 GGG keine Folge und ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

Auf Antrag der Beschwerdeführerin habe das Bezirksgericht Bludenz mit Beschluss vom 19. März 2012, TZ xx/2012, ob der Liegenschaft in EZ xx je ein Höchstbetragspfandrecht für die Kreditforderungen der Beschwerdeführerin im Betrag von 97.500 EUR, von 32.500 EUR und von 130.000 EUR einverleibt. Gleichzeitig mit dem Grundbuchsgesuch sei die Befreiung von den Gerichtsgebühren gemäß § 53 Abs. 3 WFG 1984 hinsichtlich der Pfandrechte von

97.500 EUR und von 130.000 EUR beantragt worden; hinsichtlich des Pfandrechtes im Höchstbetrag von 32.500 EUR sei ausdrücklich keine Gebührenbefreiung beantragt worden.

Der Eintragung seien drei auszugsweise wie folgt lautende Pfandbestellungsurkunden je vom 13. März 2012 zu Grunde gelegen:

"IX. Pfandbestellung und Aufsandungserklärung:

Zur Sicherung aller Forderungen und Ansprüche an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten jeder Art bis zum Höchstbetrag von EUR 97.500,00 (bzw. EUR 32.500,00 und EUR 130.000,00), welche der X-bank gegen den Kunden einzeln oder gemeinschaftlich bzw dessen Gesamtrechtsnachfolger, der (die) in das Kreditverhältnis eintritt (eintreten), aus gegenständlichem Vertrag bereits erwachsen sind oder in Hinkunft erwachsen werden, bestellt der Liegenschaftseigentümer (...) die ihm gehörige Liegenschaft im Grundbuch (...) samt allen tatsächlich und rechtlich und gegenwärtigen sowie künftigen Zubehör (...) zum Pfand und erteilt die ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund der vorliegenden Urkunden auf den vorbezeichneten Liegenschaften das Pfandrecht (...) bis zum Höchstbetrage von EUR 97.500,00 (bzw. EUR 32.500,00 und EUR 130.000,00) einverleibt werde.

Aus gebührenrechtlichen Gründen wird ausdrücklich festgehalten, daß das Pfandrecht gemäß obiger Sicherungsklausel nur zur Sicherung des mit gegenständlicher Urkunde eingeräumten Einmalkredites dient."

Da sich aus den auszugsweise zitierten Pfandbestellungsurkunden ergebe, dass die eingetragene Maximalhypothek nicht nur der Besicherung eines geförderten Kredits, sondern darüber hinaus auch zur

Besicherung künftiger anderer Kredite diene, sei die Anwendung der Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG 1984 ausgeschlossen.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid erachtet sich die Beschwerdeführerin ersichtlich in ihrem Recht auf Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG 1984 verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat - in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG - gebildeten Senat erwogen:

Im Beschwerdefall sind gemäß § 79 Abs. 11 VwGG idF des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 122/2013 die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden.

Gemäß TP 9 (Grundbuchsachen) lit. b Z 4 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) ist für die Eintragung in das Grundbuch zum Erwerb des Pfandrechts mit einer hier nicht interessierenden Ausnahme eine Gebühr in der Höhe von 1,2 vH vom Wert des Rechtes zu entrichten.

Gemäß § 53 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 (WFG 1984) sind durch die Finanzierung von Objekten veranlasste Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, 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.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist ein Kausalzusammenhang zwischen der Finanzierung von geförderten Objekten und dem der Gebühr grundsätzlich unterliegenden Rechtsgeschäft Voraussetzung für die Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG 1984 (vgl. beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 27. Mai 2014, 2013/16/0001 und 0002 und vom 15. Dezember 2005, 2005/16/0107).

Der klare Vertragswortlaut mit der Formulierung der Pfandbestellungsurkunden "Zur Sicherung aller Forderungen und

Ansprüche, welche der X-bank gegen den Kunden aus

gegenständlichem Vertrag bereits erwachsen sind oder in Hinkunft erwachsen werden" ergibt, dass mit der in Rede stehenden Pfandbestellung nur die Besicherung des betreffenden "Einmalkredits" und allfälliger Nebenverbindlichkeiten, nicht jedoch die Besicherung künftiger noch zu gewährender Kredite erfolgte (vgl. die zu insoweit gleichlautenden Pfandbestellungsurkunden ergangenen hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 2005, 2005/16/0203 und vom 19. September 2001, 2001/16/0311).

Die belangte Behörde entnimmt demgegenüber diesem Wortlaut der Pfandbestellungsurkunden eine Besicherung auch künftiger anderer Kredite (die keinen Kausalzusammenhang mit der Finanzierung des geförderten Objektes aufwiesen) und stützt sich dabei auf das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2002, 2001/16/0553. Dabei übersieht die belangte Behörde, dass jenem Erkenntnis ein Vertragstext zugrunde lag, wonach die Pfandbestellung zur Sicherstellung aller Forderungen erfolgte, welche dem Kreditgeber aus eingeräumten Geldkrediten (Einmalkrediten) bereits erwachsen sind oder in Hinkunft erwachsen sollten. Die Verwendung der Mehrzahl der angesprochenen Geldkredite ergab, dass nicht nur der eine in jenem Beschwerdefall in Rede stehende geförderte Einmalkredit besichert wurde, sondern auch andere, allenfalls zukünftige. Dabei hat der Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich auf den Unterschied zu dem Vertragstext hingewiesen, der dem zitierten Erkenntnis vom 19. September 2001 zu Grunde lag.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der im Beschwerdefall noch anwendbaren VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.

Wien, am 26. Februar 2015