



DER BUNDESMINISTER  
FÜR JUSTIZ

GZ 7073/1-Pr 1/2003

XXII. GP.-NR  
~~1019~~ /AB

2003 -12- 29

zu ~~1087~~ /J

An den

Herrn Präsidenten des Nationalrates

Wien

zur Zahl 1087/J-NR/2003

Die Abgeordneten zum Nationalrat Erika Scharer, Kolleginnen und Kollegen haben an mich eine schriftliche Anfrage betreffend „§ 53 Abs. 3 WFG 84 – Änderung der Rechtsansicht bezüglich Gebührenbefreiung (Gerichtsgebühren) beim Ersterwerb von neu errichteten Wohnungen“ gerichtet.

Ich beantworte diese Anfrage wie folgt:

Zu 1 bis 8:

Mit dem Bundesverfassungsgesetz vom 15.12.1987, BGBl. Nr. 640/1987, und Art. VII der Bundes-Verfassungsgesetz-Novelle 1988, BGBl. Nr. 685/1988, wurde die Kompetenz für die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung auf die Länder übertragen. Anlässlich dieser Kompetenzverschiebung haben der Bund und die Länder eine Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über gemeinsame Maßnahmen - unter anderem bei der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung - geschlossen (BGBl. Nr. 390/1989). In Art. 6 Abs. 1 dieser Vereinbarung hat sich der Bund verpflichtet, "jene Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung der von den Ländern im Rahmen des Volkswohnungswesens geförderten Objekte veranlasst sind, von den Gerichtsgebühren [zu] befreien, wenn das förderungsfähige Ausmaß der Nutzfläche der bis zum Ablauf des 31. Dezember 1987 geltenden bundesgesetzlichen Regelung nicht überschritten wird". Dem entsprechend bestimmt § 53 Abs. 3 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984: "Eingaben, Amtshandlungen und Rechtsgeschäfte, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, sind von den Gerichtsgebühren befreit. Bei Wohnungen ist zur Inanspruchnahme der

Gebührenbefreiung überdies Voraussetzung, dass die Nutzfläche 130 m<sup>2</sup>, bei mehr als fünf im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt."

Mit Erkenntnissen vom 20.2.2003, 2003/16/0029, und vom 19.3.2003, 2003/16/0032, hat der Verwaltungsgerichtshof - jeweils zum burgenländischen Landeswohnbauförderungsrecht - ausgesprochen, dass unter den Begriff der gebührenbefreiten "Wohnbauförderungsmaßnahmen" des § 53 Abs. 3 WFG 1984 nur Maßnahmen subsumiert werden können, die den Bau im engeren Sinn, also die Errichtung (Schaffung) von Objekten betreffen. Der "Ankauf eines nicht geförderten Eigenheimes" im Sinne des § 47 Abs. 2 Z 3 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 1991 ist demnach nicht gebührenbefreit. Mit diesen beiden Erkenntnissen setzte der Verwaltungsgerichtshof eine schon länger bestehende Judikaturlinie fort, nur die Beschaffung der Geldmittel für die Schaffung des (geförderten) Objekts im Sinn des § 53 Abs. 3 WFG 1984 befreiungsfähig sei (vgl. etwa VwGH 29.4.1998, 97/16/0199; VwGH 19.9.2001, 2001/16/0346).

Vor dem Hintergrund dieser Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs wurde die Auffassung vertreten, dass auch im Fall der Wohnbauförderung für den so genannten "Ersterwerb", also für den Ankauf einer Wohnung in einem von einem gewerblichen Bauträger oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung bereits fertiggestellten Gebäude, ebenfalls die Gebührenbefreiung des § 53 Abs. 3 WFG 1984 zu verneinen sei. Daher ergingen in der Folge - vor allem im Bundesland Salzburg, in dem die Förderung des Ersterwerbs eine besonders stark betonte Förderungsschiene ist - Gerichtsgebührenvorschriften in solchen Ersterwerbs-Fällen. Diese konzentrierten sich - wegen der in § 8 GEG 1962 normierten fünfjährigen Verjährungsfrist - auf Gebührenansprüche aus dem Jahr 1998.

Ich habe Verständnis dafür, dass die Betroffenen von diesen Gebührenvorschriften überrascht wurden, weil sie beim Erwerb der Wohnungen davon ausgegangen waren, dass sie keine Gerichtsgebühren zu entrichten hätten. Andererseits ist aber zu berücksichtigen, dass die Gerichtsgebühren für grundbücherliche Eintragungen innerhalb des gesamten Gebührenaufkommens der Justiz eine quantitativ sehr wesentliche Rolle spielen, sodass sich die Frage der Handhabung einer Gebührenbefreiung in diesem Bereich durchaus signifikant auf die gesamte Einnahmensituation des Bundesministeriums für Justiz auswirken kann. Daher kann die oben erwähnte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs, die zumindest ein starkes Argument für

die Verneinung der Gerichtsgebührenbefreiung des § 53 Abs. 3 WFG 1984 in solchen Ersterwerbsfällen ist, nicht einfach außer Betracht bleiben.

Freilich ist die rechtliche Situation – insofern stimme ich den Ausführungen in der Anfrage zu – nicht abschließend geklärt. Es trifft zu, dass bei diesem Fragenkreis auch auf die vom Bund durch die eingangs genannte Art. 15a BVG-Vereinbarung übernommene Befreiungsverpflichtung Bedacht zu nehmen ist. Doch ist auch darauf hinzuweisen, dass sich die einzelnen Landeswohnbauförderungsrechte seit der Veränderung dieses Bereichs zum Teil sehr weit vom früheren Förderungsstandard des seinerzeitigen Bundeswohnbauförderungsrechts wegentwickelt und die Grenzen des Förderbaren häufig wesentlich weiter gezogen haben, als dies nach früherem Recht der Fall war. Nur exemplarisch sei dazu die Diskussion der vergangenen Jahre über die Nutzflächengrenze in Erinnerung gerufen. Und auch zur hier fraglichen Thematik der Ersterwerbsförderung ist anzumerken, dass das frühere Bundesrecht dafür eine Frist von drei Jahren ab baubehördlicher Benützungsbewilligung setzte, während etwa das Land Salzburg dafür eine wesentlich „großzügigere“ Grenze von fünf Jahren zieht.

Bei den an mich im Einzelnen gerichteten Fragen handelt es sich also um komplexe Rechtsfragen, bei deren Beantwortung eine Mehrzahl von verfassungsrechtlichen und rechtsdogmatischen Facetten zu berücksichtigen ist. Die Lösung des Problems erfordert eine umfassende Meinungsbildung, in die auch die Bundesländer einbezogen werden sollen. Als Erstmaßnahme zur Vermeidung einer unangemessenen Belastung von Wohnungskäufern habe ich die Vorschreibung von Gerichtsgebühren in den erwähnten Fällen vorerst gestoppt. Derzeit werden also keine Gebühren erhoben und es erfolgen auch keine neuen Vorschreibungen. Um eine rechtliche Abstimmung, aber auch eine politische Klärung der Frage sowohl für die Vergangenheit als auch für die Zukunft zu erreichen, habe ich die Landeshauptleute zu einem Gespräch im Bundesministerium für Justiz am 8. Jänner 2004 eingeladen. Ich ersuche um Verständnis dafür, dass ich zum jetzigen Zeitpunkt auf die an mich gerichteten Fragen daher nicht im Detail eingehen kann, um diesen Gesprächen nicht vorzugreifen.

24. Dezember 2003  
  
(Dr. Dieter Böhmendorfer)