



An das  
Bundesministerium für Justiz

Museumstraße 7  
1070 Wien

Via e-mail

Wien, am 12. Oktober 2012

**Betreff: Stellungnahme des ÖHGB zum Entwurf einer  
Grundbuchsgebührennovelle - GGN**

GZ. BMJ-Z18.100TP9/0007-I 7/2012

Dem österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund wurde mit 13.09.2012 der Entwurf für das Bundesgesetz zur Grundbuchsgebührennovelle übermittelt, zu dem sich der österreichische Haus- und Grundbesitzerbund erlaubt binnen offener Frist nachstehende

### STELLUNGNAHME

abzugeben:

Der österreichische Haus- und Grundbesitzerbund spricht sich mit aller Deutlichkeit und Schärfe gegen die vorgeschlagene Fassung des Bundesgesetzes zur Grundbuchsgebührennovelle aus, da es

- **die Erbschafts- und Schenkungssteuer und Vermögenssteueräquivalent wieder einführt,**
- **die Eigentumsfreiheit vor allem von kleinen und mittleren Eigentümern sowie von Unternehmern mit Liegenschaftsbesitz beschränkt,**
- **eine Überteuerung von unentgeltlichen Liegenschaftstransaktionen durch hohe Kosten zwangsläufig einzuholender Sachverständigengutachten herbeiführt,**
- **vollkommene Rechtsunsicherheit bei Liegenschaftstransaktionen hervorruft,**
- **gesamt Liegenschaftseigentümer überdimensional geldmäßig belastet.**



Im Einzelnen wird dies wie folgt begründet:

### **1. Fehlinterpretation des Verfassungsgerichtshoferkenntnisses G34, 35/11 bis 10 vom 21.09.2011:**

Der Verfassungsgerichtshof führt ausdrücklich aus, dies auch in Bezugnahme auf die Entscheidung VfSlg 18.093/2007 (RZ 29 der Entscheidung), „dass sich die verfassungsrechtlichen Probleme der Grundbesitzbewertung nicht aus dem System der Einheitsbewertung an sich, sondern aus dem Umstand, dass die Anpassung der Einheitswerte an die tatsächliche Weiterentwicklung der Grundstücke durch das Unterbleiben der Hauptfeststellung seit Jahrzehnten verhindert wurde, ergeben“.

Es ist daher unrichtig, dass der Verfassungsgerichtshof die Anknüpfung an den Verkehrswert herbeiführen wollte. Lediglich das bestehende System der Einheitswerte ist vom Verfassungsgerichtshof als reformbedürftig angesehen worden.

### **2. Ungerechtfertigte Vervielfachung der Eintragungsgebühr – überhöhte Einzelbelastung von Grundstückserwerbern:**

Durch das Abstellen auf einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise erzielbaren Preis steigt die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr jedenfalls um ein Fünffaches, zweifelslos aber noch höher. Dadurch sind Mehreinnahmen gegeben, die die Justiz an sich nicht benötigt, da die Pauschalgebühren bereits das gesamte Budget des Gerichtssektors abdecken. Es handelt sich daher bei dieser Mehreinnahme um eine verdeckte Verkehrssteuer, die nicht zur Finanzierung der Gerichte dient. Der einzelne Liegenschaftserwerber muss daher nicht nur die Pauschalgebühr für die grundbücherliche Eintragung, sondern zusätzlich auch die mit keiner weiteren Gegenleistung als die normale Eintragung verbundene Gebühr zahlen. Einer Gebühr muss aber eine konkrete äquivalente Leistung gegenüber stehen.

Weiters hat der Einzelne auch eine Mehrbelastung durch den gesonderten Vorgang der Neugestaltung des Grundbuchgesuches, der für jeden Vertragsverfasser einen erheblichen Mehraufwand bedeutet, der diesem auch im Honorar abzugelten ist. Die



Liegenschaftstransaktionen werden daher auch in dieser Hinsicht teurer. Weiters ist bereits jetzt evident, dass zur Ermittlung eines im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielenden Preises ein Sachverständigengutachten, das ebenfalls enorme Kosten verursacht, eingeholt werden muss. Andere Bescheinigungsmittel werden bei komplexeren Übertragungen, die nicht selten sind, wie beispielsweise bei Zinshäusern, kein geeignetes Ergebnis hervorbringen können.

Keinesfalls kommt es aufgrund von Begünstigungen, wie sie derzeit vorgesehen sind, zu Mindereinnahmen, da die Begünstigungen, die noch ausgeführt werden, in der derzeitigen Form nicht praktikabel sind und realiter nur verschwindende Tatbestände unter diese Gesetzesbestimmung fallen würden.

Wenn von einer Aufkommensneutralität ausgegangen wird, so ist es eine Fehlannahme.

Die Mehrbelastung der Gerichte wird als nicht zu vernachlässigend beschrieben. Dies ist richtig. Die Kostenbeamten müssten zu Sachverständigen für Liegenschaftstätigkeiten ausgebildet werden. Die Kosten für die Ausbildung sämtlicher Kostenbeamten aller Gerichte in Österreich sowie auch der Rechtsmittelgerichte in einem Fachgebiet wie dem Liegenschaftssektor, der sich in ständigem Wandel befindet und regional in kleinsten Sprengeln unterschiedlich ist, würden keinesfalls gedeckt werden, sodass dieser Weg als vollkommen unwirtschaftlich zu verwerfen ist.

### **3. Zur Wertberechnung der Eintragungsgebühr (§§ 26 und 26a):**

#### **a. „Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre“ (§ 26 Absatz 1):**

Damit wird ein neuer Gesetzesbegriff eingeführt. Irreführend wird in den Erläuterungen aber immer vom Verkehrswert gesprochen. Schon bei diesem gibt es mehrere „richtige“ Verkehrswerte, beispielsweise Substanzwert, Ertragswert, Gemeinwert, Teilwert, fiktive Anschaffungskosten und viele andere mehr. Weiters den gemeinen Wert nach § 10 Absatz 2 Bewertungsgesetz. Hinzukäme nun ein Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Diese Vielfalt ist nicht zuzulassen.



Hinzukommt, dass dieser Wertbegriff keinerlei Anhaltspunkte hat und so keine Rechtssicherheit gegeben ist. Jeder einzelne Geschäftsfall ist von persönlichen Verhältnissen und besonderen, den Preis bildenden Umständen, beeinflusst, sodass keinesfalls gleichwertige Geschäftsfälle in großer Anzahl vorliegen. Die Bindung an einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, ist daher strikt abzulehnen.

Die in den Erläuterungen vorgeschlagenen Bescheinigungsmittel, wie Fotos, Inserate oder Immobilienpreisspiegel, lassen in Wahrheit keine Bewertung zu. Parteien liegen keine weiteren Bescheinigungsmittel, wie Kaufverträge, vor. Dazu wäre es notwendig, dass die einzelnen Parteien weitere Parteien kennen, die ihnen Kaufverträge zur Verfügung stellen, da es keine gesamte Datenbank über Liegenschaftstransaktionen gibt und diese auch gegen den Datenschutz verstoßen würde. Auf vergleichbare Kaufverträge hat ein Normalbürger keinen Zugriff. Dies führt dazu, dass der Kostenbeamte, der auf derartige Kaufverträge zugreifen kann, regelmäßig zu anderen Bewertungen kommen wird, wobei die Vergleichbarkeit in keinem einzigen Fall aus dem Kaufvertrag zu ersehen sein wird. Es ist zu erwarten, dass die Parteien regelmäßig in einen eklatanten Beweisnotstand kommen.

Das System der Bescheinigung, wie es vorgeschlagen ist, ist ein Scheinsystem und führt nur zu einer breit gestreuten, nicht nachvollziehbaren Judikatur und zu einer regelmäßigen Verhängung von Mehrbeträgen und Strafzuschlägen.

**b. Bezifferung des Wertes eingangs der Eingabe (§ 26 Absatz 2):**

Diese Bestimmung nimmt keinerlei Rücksicht auf die Gestaltung von Grundbuchsgesuchen, bei denen lediglich ein Beschlussantrag an das Gericht zu richten ist. Die Erfordernisse dazu sind in § 84 und § 85 Grundbuchsgesetz geregelt, die nicht geändert werden. Es ist nicht vorgesehen, dass in den Beschlussantrag Bewertungen sowie Bescheinigungsmittel dafür aufgenommen werden. Es ist auch nicht tunlich, dass derartige Angaben über eine unentgeltliche Transaktion in einen Gerichtsbeschluss aufgenommen werden.



**c. Außergewöhnliche Verhältnisse mit Einfluss auf die Gegenleistung (§ 26 Absatz 3):**

Diese sind nur bei Erwerbsvorgängen mit Gegenleistung als mindernd angesetzt. Die Bestimmung ist auch für die unentgeltlichen Übertragungen heranzuziehen, da gerade bei diesen regelmäßig außergewöhnliche Verhältnisse, wie vorbehaltenen Fruchtgenuss- oder Wohnrechte zu Gunsten des Übergebers, bestehen. Der derzeitige Entwurf führt zu einer Ungleichbehandlung, die **verfassungswidrig** ist.

Weiters sind die außergewöhnlichen Verhältnisse als Gesetzesbegriff vollkommen unklar und selbst in den Erläuterungen gibt es keine Präzisierung.

**d. Schätzung durch den Kostenbeamten nach freier Überzeugung (§ 26 Absatz 4 und 5):**

Die Kostenbeamten können in keinem Fall mit dem derzeitigen Wissensstand nach freier Überzeugung eine regelkonforme Schätzung vornehmen. Sie müssen zu Sachverständigen ausgebildet werden. Die Kosten dafür sind überdimensional und nicht einzugehen.

Die Mitwirkungspflicht der Parteien, denen niemals genügend Bescheinigungsmittel zur Verfügung stehen können und die regelmäßig von den Kostenbeamten aufgrund deren besseren Zugang zu Kaufverträgen und ähnlichem, überrascht werden, werden daher ebenso regelmäßig mit den Mehrbeträgen von 50 % bis zu € 400,00 sowie € 20,00 als Mehrzuschlag und dem Strafzuschlag der Einhebungsgebühr von € 8,00 mittels Zahlungsauftrag belastet.

Weiters droht auch vollkommen ungerechtfertigt bei jeder Grundbuchseingabe die Gefahr, dass ein Strafverfahren eingeleitet wird, wenn der Kostenbeamte der Ansicht ist, dass die Partei Bescheinigungsmittel hätte beibringen können, die sie aber nicht beibringen konnte. Dies führt zu einer Kriminalisierung des Liegenschaftserwerbes.

Bedenklich ist die den Kostenbeamten eingeräumte Ermächtigung zur Schätzung nach freier Überzeugung, wenn die vorliegenden Bescheinigungsmittel als nicht ausreichend angesehen werden. Der Kostenbeamte müsste in diesem Fall, um eklatante Fehleinschätzungen seinerseits zu verhindern, entweder als Sachverständiger ausgebildet sein oder einen Sachverständigen mit der Bewertung der Liegenschaft beauftragen. Damit



werden Kosten verursacht und es entsteht ein Zeitaufwand, der in keinem Verhältnis zu der zu ermittelnden Abgabe entstehen. Fehlentscheidungen der Kostenbeamten, die die Eintragung des Eigentumsrechtes verzögern, führen zur Amtshaftung.

Es muss den Parteien ermöglicht werden, mit Auskunftspflicht binnen dreier Tage und Verbindlichkeit der Auskunft beim zuständigen Kostenbeamten dessen Beurteilung ohne weitere Kosten anzufragen.

**Verfassungswidrig** ist die Anhebung der Eintragungsgebühr auf die zweifache Höhe bei einer strafgerichtlichen Verurteilung. Dabei handelt es sich um eine von einem Strafgericht auszusprechende Strafe und die gegenständliche Regelung verstößt gegen den Grundsatz „ne bis in idem“. Die Anhebung der Eintragungsgebühr würde dem strafgerichtlichen Urteil folgen. Mit dem strafgerichtlichen Urteil sollten aber die Folgen der strafbaren Handlung bereits abgegolten sein. Diese Bestimmung ist **verfassungswidrig**.

e. **Bemessungsgrundlage Kapitalwert bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistung, wenn der Gesamtbetrag der Zahlung nicht von Vorherein feststeht (§ 26 Absatz 3 Ziffer 2):**

Vollkommen unklar ist, ob im Rahmen dieser Bestimmung die Rentenbewertungsmethode gemäß Bewertungsgesetz anzuwenden ist, da in keiner Weise darauf Bezug genommen wird, sondern von einem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, auszugehen wäre.

Bei wiederkehrenden Geldleistungen werden verschiedene Rentenbegriffe unterschieden, dies je nach dem Verhältnis zwischen dem Wert des übertragenen Vermögens und der Höhe der Rente, wie beispielsweise Kaufpreisrente, Versorgungsrente oder auch Unterhaltsrente. In diesem Zusammenhang ist vollkommen unklar gehalten, ob bei einer im Familienkreis alltäglichen Unterhaltsrente eine Korrektur des Kapitalwertes wegen außergewöhnlicher Verhältnisse vorzunehmen ist.



**f. Begünstigte Erwerbsvorgänge (§ 26a):**

Die gesamte Bestimmung ist inhomogen und nicht praktikabel.

Der Wortlaut des Gesetzesentwurfes entspricht nicht den Erläuterungen. Zu § 26a Absatz 1 Ziffer 2 ist gefordert, dass bei einer Übertragung der Liegenschaft bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt wurde. Dies führt zu einer Reduktion der Ausnahmebestimmung auf eine verschwindend geringe Anzahl von Ausnahmefällen. In den Erläuterungen ist gerade der gegenteilige Fall angeführt, nämlich dass Freigiebigkeit und Familiensolidarität gefördert werden sollen und insbesondere gemeinsam genutzte Wohnungen oder Häuser betroffen sind, es aber auch denkbar ist, dass die angeführten Personen in der Zukunft dort ihr Wohnbedürfnis befriedigen. Der Gesetzestext ist hier überschießend und entsprechend ist der letzte Halbsatz („und sie bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben“) zu streichen.

Die Kreise der Begünstigten der Ziffer 1 und 2 sind unterschiedlich. Der Lebensgefährte ist in Ziffer 1 nicht genannt. Dieser gehört dort ebenfalls aufgenommen.

Die Bezugnahme auf 30 % des Wertes des einzutragenden Rechtes ist ebenfalls vollkommen unpraktikabel und ungerechtfertigt. Dadurch entstehen dieselben Probleme, den am Markt zu erzielenden Preis nachzuweisen, sodass diese 30 %ige Grenze niemals nachvollziehbar dargestellt werden kann. Weiters führt dies zu ungerechtfertigten Mehrbelastungen im Fall eines begünstigten Erwerbsvorganges durch das Erfordernis der Vorlage von Urkunden und Informationsmaterial.

**g. Zur Art der Gebührenentrichtung (§ 4 Gerichtsgebührengesetz):**

Die Vorschreibung der Zahlungsart über Einzug bringt für nicht vertretene Parteien eine beträchtliche Mehrbelastung mit sich, da in jedem einzelnen Fall von jedem Einzelnen eine Einzugsermächtigung an das Oberlandesgericht Wien zu richten ist. Dies bedeutet einen Verwaltungsaufwand, der nicht gerechtfertigt ist.

Das Einzugsverfahren begünstigt daher lediglich die Justizverwaltung und wird im Regelfall zu Strafzuschlägen bei den Parteien führen.



Die Form des Einzugsverfahrens bei Parteienvertretern führt dazu, dass bei einer freien Schätzung und höheren Einhebung ein Nacheinzug vorgenommen wird, für den keine Deckung beim Parteienvertreter gegeben sein wird. In Wahrheit haftet daher der Parteienvertreter für die gesamte Gebühr, die er nicht selbst berechnen kann, gegenüber der Republik Österreich. Dies ist ein Eingriff in das verfassungsgemäß gewährleistete Recht der freien Erwerbstätigkeit und eine Zwangsverpflichtung. Die Parteien können den Bevollmächtigten diese Haftung in keiner Art und Weise in einem Honorar entgelten. Die Parteien selbst können auch bei freier Schätzung durch den Kostenbeamten nicht vorhersehen, wie hoch eine Gebühr sein wird. Das Einzugsverfahren ist daher für den Fall der Schätzung nach freier Überzeugung ausdrücklich auszuschließen.

#### 4. Zusammenfassung:

Der vorliegende Gesetzesentwurf ist ungeeignet, um eine Wertermittlung für Liegenschaftstransaktionen vorzunehmen. Die vorgesehenen Bestimmungen führen zu finanziellen und zeitmäßigen Mehrbelastungen der Parteien und auch zu einer vollkommenen Rechtsunsicherheit in Hinblick auf die zu entrichtende Gebühr für die grundbücherliche Durchführung einer Liegenschaftstransaktion. Dies führt zu einer Stagnation im Liegenschaftsverkehr, die keinesfalls Ziel des Gesetzgebers sein kann.

Der österreichische Haus- und Grundbesitzerbund sieht den vorliegenden Gesetzesentwurf als vollkommen unpraktikabel und als eine Verkomplizierung in steuer- und verwaltungsökonomischen Hinsichten.

Der österreichische Haus- und Grundbesitzerbund fordert daher, den vorliegenden Entwurf zur Gänze zu verwerfen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Martin Prunbauer

Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes