

# TE Bvg Erkenntnis 2020/11/27 I411 2221467-1

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.11.2020

## Entscheidungsdatum

27.11.2020

## Norm

AVG §62 Abs4

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §32 TP9 litb Z4

VwGVG §28 Abs2

WFG 1984 §53 Abs3

## Spruch

I411 2221467-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. Robert POLLANZ als Einzelrichter über die Beschwerde 1. des Landes XXXX , vertreten durch die XXXX und 2. der XXXX , beide vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Sepp Manhart, Dr. Meinrad Einsle, MMag. Dr. Rupert Manhart LL.M., Römerstraße 19, 6900 Bregenz, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes XXXX vom 28.05.2019, Zi. XXXX , zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG iVm § 53 Abs. 3 WFG 1984 mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass der Spruch zu lauten hat:

„Die XXXX als zahlungspflichtige Partei ist schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, die im Verfahren des Bezirksgerichtes XXXX entstandene Pauschalgebühr gem. TP 9 lit b Z 4 GGG von EUR 1.568,00 sowie von EUR 2.972,00 (hierin jeweils enthalten die Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00), insgesamt somit einen Betrag in Höhe von EUR 4.540,00 auf das Konto des Bezirksgerichtes XXXX , Verwendungszeck: XXXX , einzuzahlen.“

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

## Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Grundbuchsgesuch vom 24.01.2018 beantragte die XXXX (in Folge: Zweitbeschwerdeführerin) beim BG XXXX die Einverleibung der Pfandrechte auf den Miteigentumsanteilen B-LNR2 und B-LNR3 der Liegenschaft EZ XXXX , KG XXXX , aufgrund zweier Einmalkredit- und Pfandurkunden vom 23.01.2018 für Darlehensforderungen im Höchstbetrag von a) EUR 130.000,00 und b) EUR 247.000,00.

Dem Antrag angeschlossen war ein Schreiben des Amtes der XXXX Landesregierung über die Förderungszusage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Gesamtfläche von 129,88 m<sup>2</sup>. Auf dem betreffenden Grundbuchsgesuch war der Hinweis auf eine in Anspruch genommene Gebührenbefreiung gem. § 53 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) vermerkt.

2. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 24.01.2018, Zl. XXXX , bewilligt und am selben Tag im Grundbuch vollzogen.

3. Aufgrund einer im Juni 2018 durchgeführten Revision wurde der Bauakt der Gemeinde XXXX eingeholt und vom Revisor festgehalten:

„Auf dem Grundstück der Liegenschaft KG XXXX , EZ XXXX wurde ein Einfamilienhaus errichtet. Gemäß § 53 WFG sind Eingaben, die durch die Finanzierung von Objekten veranlasst sind, die im Rahmen einer auf Grund landesgesetzlicher Vorschriften vorgenommenen Wohnbauförderungsmaßnahme gefördert werden, von den Gerichtsgebühren befreit. Für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung ist überdies Voraussetzung, dass die Wohnnutzfläche 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Im gegenständlichen Objekt ist neben der Garage ein Geräteraum, dieser ist direkt mit einem Gang und daran anschließend der Garderobe des Wohnhauses verbunden. Dieser Geräteraum dient der Wohnraumentlastung im engeren Sinn und befindet sich im Wohnungsverband, da er mit direktem Zugang zum Wohnhaus betreten werden kann. Die Wohnnutzfläche beträgt daher 196,84 m<sup>2</sup> und die Gebührenbefreiung ist zu verneinen.“

4. Mit Lastschriftanzeigen des Präsidenten des LG XXXX (im Folgenden: belangte Behörde) vom 09.07.2018 wurden die Eintragungsgebühren gem. TP 9 lit. b Z 4 GGG für das Pfandrecht der Zweitbeschwerdeführerin zu den Darlehensforderungen in Höhe von a) EUR 130.000,00 und b) EUR 247.000,00 zu a) mit EUR 1.560,00 und zu b) mit EUR 2.964,00 bestimmt und der Zweitbeschwerdeführerin zur Bezahlung vorgeschrieben.

5. Mangels Zahlung erließ die belangte Behörde am 06.09.2018 zwei Zahlungsaufträge/Mandatsbescheide zu den Zlen. a) XXXX und b) XXXX , mit denen sie die gem. TP 9 lit. B Z 4 GGG zu entrichtende Pauschalgebühr von Pfandrecht a) mit EUR 1.568,00 und von Pfandrecht b) mit EUR 2.972,00, vorschrieb, jeweils zuzüglich der Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00.

6. Gegen diese Mandatsbescheide er hob die Zweitbeschwerdeführerin fristgerecht am 21.09.2018 Vorstellung.

7. Mit Verbesserungsauftrag der Revisorin des LG XXXX vom 30.10.2018 wurde die Zweitbeschwerdeführerin aufgefordert, die Vorstellung zu begründen.

8. Mit E-Mail vom 21.11.2018 begründete die Zweitbeschwerdeführerin ihre Vorstellung folgendermaßen:

„a) Beibringung eines Auszuges des genehmigten Einreichplanes. Wie aus diesem zu ersehen ist, handelt es sich bei der Terrasse um einen nicht 5-fachen umbauten Raum. Nachdem der Zugang des Geräteraums somit nicht vom Wohnungsverbund aus erfolgt, ist dieser jedenfalls nicht zur Wohnnutzfläche zu zählen (analog der Doppelgarage). Trotzdem erfolgt auch die

b) Beibringung div. Fotos dieses Geräteraums. Hier wird dokumentiert, dass dieser Raum weder von der Ausstattung noch von der Nutzung als Wohnfläche geeignet ist. Dieser Zustand soll auch nach Abschluss der Bauphase Bestand haben. Auch dient er nicht der Entlastung des Wohnraums, da hier keine Sachen des täglichen Bedarfs verstaut oder gelagert werden.

Somit wird die für die Gebührenbefreiung maßgebliche Wohnnutzfläche von 130 m<sup>2</sup> nicht überschritten, da das Erdgeschoss eine NFL von 65,96 m<sup>2</sup> und jene des Obergeschosses von 63,92 m<sup>2</sup> (zus. somit 129,88 m<sup>2</sup>) ausweisen.

Sollten noch Unklarheiten bestehen, möchten wir die Anberaumung eines Lokalaugenscheines anregen. Die Zustimmung der Kreditnehmer kann als gegeben betrachtet werden.“

9. Am 27.03.2019 fand ein Lokalaugenschein beim betreffenden Objekt in XXXX statt, wobei auch Lichtbilder angefertigt wurden. Der Lokalaugenschein fand bei geöffneter Garage statt, es wurde der Zutritt in die Garage, den Geräteraum und zum Gang gestattet.

10. Mit verfahrensgegenständlichem Bescheid vom 28.05.2019 wurde das Land XXXX, vertreten durch die XXXX als zahlungspflichtige Partei schuldig erkannt, „binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, die im Verfahren des Bezirksgerichtes XXXX entstandene Pauschalgebühr gem. TP 9 lit b Z 4 GGG von EUR 1.463,00 auf das Konto des Bezirksgerichtes XXXX, Verwendungszweck: XXXX, einzuzahlen.“

11. Dagegen erhoben die beschwerdeführenden Parteien durch ihre Rechtsvertretung fristgerecht am 04.07.2019 das Rechtsmittel der Beschwerde und machten geltend, der angefochtene Bescheid sei mit Nichtigkeit, Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften und Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet. Das der Bemessung der Eintragungsgebühr zugrundeliegende Einfamilienhaus weise eine Nutzfläche von 129,88 m<sup>2</sup> auf. Der streitgegenständliche Geräteraum sei vom Einfamilienhaus aus nicht direkt begehbar. Eine direkte Verbindung vom Geräteraum in das Haus bestehe nicht. Außerdem sei die tatsächliche Ausstattung des Geräteraumes – wie auch der Doppelgarage – nicht geeignet, Wohnzwecken zu dienen. Aufgrund der Nutzfläche des geförderten Bauprojektes von weniger als 130 m<sup>2</sup> seien die Voraussetzungen für eine Gebührenbefreiung nach § 53 Abs. 3 WFG jedenfalls gegeben.

Darüber hinaus habe die belangte Behörde offenbar die Rechtssache XXXX mit der Vorstellung in der Rechtssache XXXX und XXXX verwechselt. Es sei nicht nachvollziehbar und jedenfalls unrichtig, wenn die belangte Behörde einen Gebührenbetrag von EUR 1.463,00 vorschreibe. Dieser Betrag sei dem Land XXXX in der Grundbuchsache XXXX mittels Lastschriftanzeige vom 09.07.2018 vorgeschrieben worden. Das Land habe die Gebühr nicht bezahlt, da auch diese Lastschriftanzeige unberechtigt gewesen sei. Ein Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) sei in dieser Rechtssache jedoch nicht ergangen, ebenso wenig wie eine bescheidmäßige Vorschreibung einer Gebühr.

12. Mit Schriftsatz vom 11.07.2019, beim Bundesverwaltungsgericht eingelangt am 19.07.2019, legte der Präsident des Landesgerichtes XXXX die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

## II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

### 1. Feststellungen:

Der unter Punkt I. dargestellte Verfahrensgang wird zum maßgeblichen Sachverhalt erhoben und ergänzend festgestellt:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 24.01.2018, Zi. XXXX, wurden auf den Miteigentumsanteilen B-LNR2 und B-LNR3 der Liegenschaft EZ XXXX, KG XXXX die Pfandrechte für Darlehensforderungen im Höchstbetrag von a) EUR 130.000,00 und b) EUR 247.000,00 aufgrund zweier Einmalkredit- und Pfandurkunden vom 23.01.2018 einverleibt.

Der Einverleibung dieser Pfandrechte liegt die Finanzierung des Neubaus eines durch das Amt der XXXX er Landesregierung wohnbauförderten Wohnobjektes zugrunde.

Bei dem Wohnobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus.

Im Erdgeschoss (EG) befinden sich ein Vorraum mit 8,18 m<sup>2</sup>, ein WC mit 2,09 m<sup>2</sup>, eine Waschküche mit 5,46 m<sup>2</sup>, ein Gang mit 4,22 m<sup>2</sup>, eine Speisekammer mit 2,40 m<sup>2</sup>, eine Küche mit 6,90 m<sup>2</sup>, ein Esszimmer mit 14,45 m<sup>2</sup>, ein Wohnzimmer mit 13,83 m<sup>2</sup>, ein Arbeitszimmer mit 8,43 m<sup>2</sup>. Über den mit der Garderobe des Wohnhauses verbundenen Gang kann über eine Brandschutztür die Doppelgarage mit 36,82 m<sup>2</sup> betreten werden, die wiederum durch eine Tür mit einem Geräteraum mit 26,96 m<sup>2</sup> verbunden ist. Ohne Garage und Geräteraum ergibt die Wohnnutzfläche im EG 65,96 m<sup>2</sup>, bei Einbeziehung dieser beiden Räume 129,74 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus verfügt das Haus im EG über eine Terrasse mit 33,43 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoss (OG) befinden sich ein Gang mit 8,15 m<sup>2</sup>, zwei Bäder/WCs mit 2,90 m<sup>2</sup> und 9,05 m<sup>2</sup>, drei Zimmer mit 13,62 m<sup>2</sup>, 11,35 m<sup>2</sup> und 11,80 m<sup>2</sup> und ein Arbeitszimmer mit 7,05 m<sup>2</sup>. Insgesamt beträgt die Wohnnutzfläche im OG 63,92 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnnutzfläche (EG und OG) beträgt ohne Garage und Geräteraum 129,88 m<sup>2</sup> und mit diesen beiden Räumen 193,66 m<sup>2</sup>.

Der Geräteraum kann von der Garage aus betreten werden und hat dadurch einen direkten Zugang zum Wohnhaus. Im Geräteraum existieren zwei weitere Türen nach außen, auf der einen Seite auf die Terrasse und auf der anderen Seite zum Biomüll. Im Geräteraum gibt es keinen Strom und kein Wasser, er ist nicht isoliert, der Boden ist – wie auch in der Garage – ein Betonboden ohne Frostschutz. Sowohl Garage als auch Geräteraum erhalten Tageslicht durch je ein Fenster. Zum Zeitpunkt eines am 27.03.2019 durch die belangte Behörde durchgeföhrten Lokalaugenscheines waren im Geräteraum verschiedenste Gegenstände gelagert, so etwa ein Schlitten, ein Staubsauger, ein Kinderwagen, Fahrradhelme, Spielzeug und eine Stellage mit Werkzeug. In der Garage befanden sich ein Waschbecken, eine Mülltonne, ein Schirmständer, Schuhe und mehrere Paar Schi mit Schischuhen.

Garage und Geräteraum sind zur Wohnnutzfläche zu zählen.

## 2. Beweiswürdigung:

Der Verfahrensgang und die getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem Verwaltungsakt und stehen unstrittig fest. Im Akt findet sich eine Kopie des Einreichplanes, dem die Quadratmeterwerte, die Raumaufteilung und die Raumwidmungen zu entnehmen sind. Weiters ist daraus ersichtlich, dass Garage und Geräteraum nicht isoliert sind und über je ein Fenster verfügen.

Die belangte Behörde hat am 27.03.2019 einen Lokalaugenschein durchgeführt und das Vorhandensein einer Zugangstüre aus dem Gang des Wohnhauses in die Garage und den an die Garage anschließenden Geräteraum bestätigt. Die Feststellung, dass in Garage und Geräteraum verschiedenste Gegenstände gelagert werden, konnte aufgrund der im Akt befindlichen Fotos getroffen werden.

Die belangte Behörde hat die Gesamtwohnnutzfläche des Wohnobjektes (EG und OG) mit Garage und Geräteraum mit 196,84 m<sup>2</sup> angegeben. Wie die belangte Behörde zu dieser Zahl gekommen ist, ist nicht nachvollziehbar, zumal aus dem Einreichplan die um rund drei m<sup>2</sup> geringere Gesamtfläche von 193,66 m<sup>2</sup> hervorgeht. Deshalb geht das BVwG von der im Plan angeführten Quadratmeterzahl aus. Im Übrigen ist dieser geringfügige Unterschied nicht entscheidungswesentlich.

Strittig ist im gegenständlichen Fall, ob Garage und Geräteraum des Einfamilienhauses zur Wohnnutzfläche zu zählen sind, wobei das Bundesverwaltungsgericht der Rechtsansicht der belangten Behörde folgt und dies bejaht. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in der rechtlichen Beurteilung verwiesen.

## 3. Rechtliche Beurteilung:

### Zu A) Abweisung der Beschwerde

TP 9 Gerichtsgebührengesetz, BGBI. Nr. 501/1984 (GGG), sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter auch für Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes (TP 9 lit. b Z 4 GGG).

Gemäß TP 9 lit. b Z 4 GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen zum Erwerb des Pfandrechtes 1,2 vH vom Wert des Rechtes. Bei einer Bemessungsgrundlage von EUR 130.000,00 beträgt die Gebühr somit EUR 1.560,00 und bei einer Bemessungsgrundlage von EUR 247.000,00 beträgt sie EUR 2.964,00. Hinzu kommt gemäß § 6a GEG eine Einhebungsgebühr von 8 EUR, wenn die Gebühren nicht sogleich entrichtet werden. Die Höhe der Gebühren an sich wird in der Beschwerde nicht beanstandet.

Vielmehr zieht die Beschwerde den Anfall der Gebühr unter Berufung auf § 53 Abs. 3 WFG dem Grunde nach in Zweifel; dem ist aus nachstehenden Gründen jedoch nicht zu folgen:

Gemäß § 53 Abs. 3 Wohnbauförderungsgesetz 1984, BGBI. 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 m<sup>2</sup>, bei mehr als fünf in gemeinsamem Haushalt lebenden Personen 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist der Begriff der Nutzfläche iSd § 53 Abs. 3 WFG 1984 ungeachtet des Umstandes, dass § 2 WFG 1984 nicht mehr dem Rechtsbestand angehört, nach § 2 Z 7 WFG 1984 in der

ursprünglichen Fassung auszulegen. Nach dieser Bestimmung war als Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraums abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) anzusehen; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen. Kellerräume, die ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind und - wie etwa bei einem Einfamilienhaus - nur von einer Familie oder deren Gästen oder Mietern benutzt werden, sind bei der Wohnnutzfläche zu berücksichtigen.

Räume, die der Entlastung des Wohnraumes im engeren Sinn dienen (etwa zur Aufbewahrung von Gegenständen, Kleidung oder Wäsche) zählen zur Nutzfläche (vgl. etwa die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 21.03.2012, 2009/16/0323, vom 19.03.2003, Zl. 2002/16/0208 und vom 24.01.2013, Zl. 2010/16/0091). Auch wenn in diesen Räumen lediglich Gegenstände gelagert werden, die nur noch für die Entsorgung in Betracht kommen, vermag dies der Eignung der Räume zur Befriedigung menschlicher Wohnbedürfnisse keinen Abbruch zu tun, da solches den Wohnraum zu entlasten vermag (vgl. VwGH 24.01.2013, 2010/16/0091, in dem etwa auch ausgeführt ist, dass auch in der Lagerung von Werkzeugen und Gartenmöbeln in solchen Räumlichkeiten eine Entlastung des Wohnraumes zu erblicken ist).

Was für Keller- und Dachbodenräume zutrifft, hat aber auch für strittige Räumlichkeiten, welche nicht im Keller- oder im Dachgeschoß liegen, seine Gültigkeit. Dem Gesetzgeber kann nämlich nicht die Absicht unterstellt werden, gerade Keller- und Dachbodenräume bevorzugt in die Wohnnutzfläche einbeziehen zu wollen (Hinweis E 19. September 1986, 86/17/0091, 0092; VwGH 24.04.2007, 2006/17/0160).

Es kommt bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht auf die Bezeichnung eines Raumes im Bauplan oder auf die Widmung an, sondern auf die tatsächliche Ausstattung und Nutzung der Räumlichkeiten (VwGH 29.04.2014, 2012/16/0242). Dass der Raum nicht beheizt und isoliert ist, spielt dabei keine Rolle (VwGH 24.01.2013, 2010/16/0091). Auch der Umstand, dass ein Raum über einen gesonderten Zugang verfügt, ändert nichts daran, dass er zum Wohnungsverband zu zählen ist (VwGH 27.02.1995, 94/16/0035).

Im gegenständlichen Fall geht es im Kern um die Rechtsfrage, ob die über eine Verbindungstür aus dem Gang im Erdgeschoss direkt betretbaren Garage sowie der mit der Garage verbundene Geräteraum zum Wohnungsverband und damit zur Wohnnutzfläche gem. § 53 Abs. 2 WFG zu zählen sind.

Die Beschwerdeführer machten geltend, dass sich die Garage und der Geräteraum in einem Anbau befinden würden und es sich - auch wenn die Garage über eine Tür mit dem Einfamilienhaus verbunden sei - und einen selbständigen Gebäudeteil handeln würde. Der Geräteraum sei vom Einfamilienhaus aus nicht direkt begehbar, der Zutritt sei nur von der Garage aus möglich. Der Geräteraum verfüge über zwei weitere Türen nach außen, eine Tür führe auf die Terrasse, die andere zum Biomüllagerplatz.

Außerdem sei die tatsächliche Ausstattung des Geräteraumes und der Doppelgarage nicht geeignet, Wohnzwecken zu dienen. Im Geräteraum gebe es keinen Strom und kein Wasser. Das Wasser in der Garage diene nur zur Garagenbewirtschaftung oder zum Waschen von Gartengeräten, nicht jedoch Zwecken der Haushaltsführung oder Wohnzwecken. Weder der Geräteraum noch die Garage seien isoliert, beim Boden handle es sich um einen Betonboden ohne Frostschutz. Im Geräteraum würden vornehmlich Baumaterialien und Gegenstände zur Garbenbewirtschaftung gelagert, in der Garage hauptsächlich PKWs und Fahrräder abgestellt.

Vor dem Hintergrund der oben zitierten Rechtsprechung ist mit den Argumenten der Beschwerdeführer jedoch nichts gewonnen. Vielmehr ist der Rechtsansicht der belangten Behörde zu folgen, wonach Garage und Geräteraum des Einfamilienhauses zur Wohnnutzfläche zu zählen sind.

Die beschwerdeführenden Parteien übersehen nämlich, dass diese beiden Räume aufgrund ihrer tatsächlichen Ausstattung und Nutzung als Abstellraum und damit der Wohnraumentlastung dienen. So waren zum Zeitpunkt des durch die belangte Behörde durchgeführten Lokalaugenscheines im Geräteraum nicht nur Baumaterialien und Gartenwerkzeuge gelagert, sondern auch verschiedenste weitere Gegenstände, wie etwa ein Schlitten, ein Staubsauger, ein Kinderwagen, Fahrradhelme, Spielzeug und eine Stellage mit Werkzeug. In der Garage befanden sich ein Schirmständer, Schuhe und mehrere Paar Schi mit Schischuhen. Durch den direkten, vor Wind und Wetter geschützten Zugang über einen Gang des Hauses liegen diese Räume - wie es auch ein ähnlich genutzter Kellerraum

tun würde - im Wohnungsverband und zählen damit zur Wohnnutzfläche im Sinne des § 53 WFG.

Auch aus den in der Beschwerde zitierten Entscheidungen des VwGH lassen sich keine Umstände ableiten, die zu einem Erfolg der Beschwerde führen könnten. Sie bestätigen vielmehr die Rechtsansicht der belangten Behörde.

Durch die Zurechnung dieser beiden Räume von insgesamt 63,78 m<sup>2</sup> zu den ursprünglich in Anschlag gebrachten 129,88 m<sup>2</sup> wird somit die zulässige Höchstgrenze gem. § 53 Abs. 3 WFG von 130 m<sup>2</sup> überschritten.

Die belangte Behörde geht daher folgerichtig davon aus, dass gegenständlich kein Fall von Gebührenbefreiung vorliegt, sodass der Zweitbeschwerdeführerin die Gebühr gem. TP 9 lit b Z 4 GGG vorzuschreiben war.

Jedoch ist der Spruch des Bescheides mit offenkundigen Unrichtigkeiten belastet, die auf einem Versehen der belangten Behörde beruhen.

So wurde zwar richtigerweise die Rechtssache T514/18 angeführt, doch als Bescheidadressat wurde unrichtigerweise das Land XXXX angeführt und auch bei dem angeführten Gebührenbetrag von EUR 1.463,00 handelt es sich um eine offenkundige Verwechslung mit der – mit dem gegenständlichen Verfahren verwandten, jedoch die Einverleibung eines Pfandrechtes des Landes XXXX auf derselben Liegenschaft betreffende – Grundbuchsache XXXX.

Gemäß § 62 Abs. 4 AVG kann die Behörde Schreib- und Rechenfehler oder diesen gleichzuhaltende, offenbar auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeiten in Bescheiden jederzeit von Amts wegen berichtigen.

Die Anwendbarkeit des § 62 Abs. 4 AVG setzt nach der Rechtsprechung des VwGH einen fehlerhaften Verwaltungsakt mit der Maßgabe voraus, dass eine auf einem Versehen beruhende Unrichtigkeit sowie deren Offenkundigkeit gegeben ist (VwSlg 8545A/1974). Die Berichtigung ist auf jene Fälle der Fehlerhaftigkeit von Bescheiden eingeschränkt, in denen die Unrichtigkeit eine offenkundige ist, wobei es allerdings ausreicht, wenn die Personen, für die der Bescheid bestimmt ist, die Unrichtigkeit des Bescheides erkennen können, und die Unrichtigkeit ferner von der Behörde - bei entsprechender Aufmerksamkeit - bereits bei der Erlassung des Bescheides hätte vermieden werden können (VwSlg 13.233A/1990; VwGH 27.02.2004, 2003/02/0144). Ein Versehen ist dann klar erkennbar, wenn zu dessen Erkennung kein längeres Nachdenken und keine Nachschau in Gesetzeswerken notwendig ist, wobei vom Maßstab eines mit der zu behandelten Materie vertrauten Durchschnittsbetrachters auszugehen ist (VwGH 13.09.1991, 90/18/0248; vgl zu alledem näher Hengstschläger/Leeb, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, Kommentar, 2005, § 62 Rz 45 ff) Berichtigungsfähig sind - gleichgültig, ob im Spruch oder in der Begründung des Bescheides enthaltene - Fehler, die erkennbar nicht der behördlichen Willensbildung selbst, sondern alleine ihrer Mitteilung anhaften (vgl. VwGH 22.7.2004, 2004/10/0047). Für die Anwendbarkeit des § 62 Abs. 4 AVG kommt es auch auf den Inhalt der übrigen Bescheidteile sowie auf den Akteninhalt an (vgl. VwGH 18.10.2017, Ra 2017/17/0330). Eine Bescheidberichtigung gemäß § 62 Abs. 4 AVG kann nicht nur von der Behörde vorgenommen werden, die den fehlerhaften Verwaltungsakt gesetzt hat, sondern in einem Berufungsverfahren auch von der Berufungsbehörde (Hinweis E 6.7.1984, 84/02a/0288).

Unter Anwendung dieser Grundsätze handelt es sich bei den angeführten Unrichtigkeiten bezüglich Bescheidadressat und Höhe der Gebühren um offenkundige, berichtigungsfähige Versehen. Dies ergibt sich sowohl aus dem gesamten Akteninhalt, als auch aus den übrigen Ausführungen im Bescheid. Wie sich aus Seite 7 des Beschwerdeschriftsatzes ergibt, war auch für die beschwerdeführenden Parteien klar erkennbar, dass sich die Entscheidung nur auf den Gebührenanspruch aus dem Verfahren XXXX beziehen kann, zumal nur in diesem Verfahren zwei Mandatsbescheide erlassen wurden, gegen die Vorstellung erhoben wurde. In den beiden Zahlungsaufträgen (Mandatsbescheiden) vom 06.09.2018 wird ausschließlich die Zweitbeschwerdeführerin als zahlungspflichtige Antragstellerin genannt. Auch die tatsächliche Höhe der Gebühren von 1.568,00 EUR sowie 2.972,00 EUR geht daraus klar hervor. Dieses erkennbare Versehen hätte bei entsprechender Aufmerksamkeit bereits bei der Erlassung des Bescheides vermieden werden können.

Nachdem sowohl der Bescheidadressat, als auch die Höhe der Gebühren zweifelsfrei feststehen und eine auf einem Versehen der belangten Behörde beruhende Unrichtigkeit sowie deren Offenkundigkeit gegeben ist, war der Spruch entsprechend zu berichtigen.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 und 4 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art. 6 Abs. 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht ersichtlich (vlg. dazu

auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. Zu einer Lösung von Rechtsfragen ist eine mündliche Verhandlung nicht geboten.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

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.

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. Das Bundesverwaltungsgericht kann sich bei allen erheblichen Rechtsfragen auf eine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. auf eine ohnehin klare Rechtslage stützen.

### **Schlagworte**

Einhebungsgebühr Eintragsgebühr Einverleibung Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Lokalaugenschein  
Mandatsbescheid Maßgabe offenkundige Unrichtigkeit Pauschalgebühren Pauschalgebührenauferlegung  
Pfandrechtseintrag Versehen Vorstellung Wohnbauförderung Wohnnutzfläche

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2020:I411.2221467.1.00

### **Im RIS seit**

12.01.2021

### **Zuletzt aktualisiert am**

12.01.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)