

An das  
Bundesministerium für Justiz  
Museumstraße 7  
1070 Wien  
E-Mail: [team.z@bmj.gv.at](mailto:team.z@bmj.gv.at) sowie  
[begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

Wien, am 2012-10-11/schin

**BETRIFFT: Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das  
Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungsgesetz, das  
Grunderwerbsteuergesetz und das Gebäude- und Wohnungsregistergesetz  
geändert werden (Grundbuchsgebührennovelle – GGN)**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Mietervereinigung Österreichs bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme. Zur Wahrung der Interessen unserer Mitglieder (der WohnungseigentümerInnen und WohnungseigentumsbewerberInnen) äußern wir uns zu dem o.a. Gesetzesvorschlag wie folgt:

**Allgemeines:**

Das Bundesministerium für Justiz ist aufgrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 21. September 2011, G 34, 35/2011, in welchem die Anknüpfung des Gerichtsgebührengesetzes an die Bemessungsgrundlage des Grunderwerbsteuergesetzes für die Zwecke der Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch für verfassungswidrig erklärt wurde, verpflichtet, andere Bemessungsgrundlagen für die Grundbucheintragungsgebühren herbeizuführen.

Der gegenständliche Entwurf kann jedoch weder als sozial fair noch als ausgewogen angesehen werden, weil er primär Erhöhungen der Eintragungsgebühr und daher finanzielle Mehrbelastungen der BürgerInnen in Österreich im Focus hat.

Die Mietervereinigung Österreichs gibt zu bedenken, dass sich die Gerichtsgebühren schon jetzt in einem sehr hohen Rahmen befinden.

In den letzten Jahren wurde schon mehrmals von den unterschiedlichsten Interessensvertretungen (Rechtsanwaltskammer, Arbeiterkammer,

Mieterschutzorganisationen etc) darauf verwiesen, dass die Gerichtsgebühren generell in Österreich schon sehr hoch sind und nicht weiter angehoben sondern vielmehr (erheblich) herabgesenkt werden sollten.

Eine faire und nicht gebührenerhöhende Regelung wird gerade durch den gegenständlichen Entwurf nicht erzielt, da es zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung der BürgerInnen kommt, ohne dass sich der Aufwand der Gerichte im selben Ausmaß erhöht und eine entsprechende Gegenleistung der Gerichte diesen Gebühren gegenübersteht.

Gebühren wie die bloße Eintragungsgebühr – dh die bloße Eintragung des Namen des neuen Eigentümers im Grundbuch -, die letztendlich mehr decken, als die Kosten, die die Partei mit der Befassung des Gerichtes tatsächlich verursacht hat, sind unseres Erachtens unzulässig.

Wir empfehlen, die Bemessung der Gebühr entsprechend der tatsächlich durch die Eintragung verursachten Kosten festzulegen. Konsequenterweise würde dies bedeuten, dass eine Erhöhung der Gerichtsgebühren ausgeschlossen und die Eintragungsgebühr vielmehr drastisch zu reduzieren ist.

Wir ersuchen das Bundesministerium für Justiz, in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein Zeichen sozialer Verantwortung zu setzen und alternative Regelungen hinsichtlich der Eintragungsgebühr zu erarbeiten, durch die die BürgerInnen nicht mit ungebührlichen Erhöhungen der Gerichtsgebühren belastet werden.

### **Rechtliche Anmerkungen:**

Im Einzelnen werden besonders folgende Punkte kritisch betrachtet.

Im Vorblatt bzw. auch den Erläuterungen (allgemeiner Teil) zum Entwurf des Bundesgesetzes ist angeführt, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Mehreinnahmen durch Gerichtsgebühren zu erwarten sind.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Vielmehr wird entgegen den Erläuterungen das Gegenteil der Fall sein, da in dem gegenständlichen Konzept der Verkehrswert anstelle des dreifachen Einheitswerts als Regelbemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr herangezogen werden soll. Dies bedeutet massive Erhöhungen der Eintragungsgebühr und sozial nachteilige Auswirkungen für Unternehmen und BürgerInnen.

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen wird in dem Entwurf die Auffassung vertreten, dass keine wesentlichen Mehreinnahmen durch Gerichtsgebühren zu erwarten sind. Auch dies wird angezweifelt. Da davon auszugehen ist, dass sich im Regelfall die Bemessungsgrundlage (Verkehrswert anstelle des dreifachen Einheitswertes) drastisch erhöhen wird, werden die Gerichte in weiterer Konsequenz keinesfalls unbedeutende Mehreinnahmen erzielen können.

## **Besonderer Teil**

### **Zu Z 4 (§ 26 GGG)**

In Zukunft soll die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentums- oder Baurecht einverleibt werden soll, angeknüpft werden. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung soll es nicht ankommen. Diese Bemessungsgrundlage soll sodann unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr herangezogen werden, wobei der Partei aufgetragen wird, den Wert zu beziffern und alle für die Prüfung der Plausibilität dieser Bezifferung maßgeblichen Angaben zu machen. Weiters ist die Partei verpflichtet, zur Bescheinigung der Richtigkeit des Wertes Bescheinigungsmittel (etwa Fotos, Inserate, Immobilienpreisspiegel etc) vorzulegen.

Die im Entwurf konzipierte Vorgehensweise ist absolut praxisfremd und letztendlich auch praxisuntauglich. Generell soll es zukünftig die Aufgabe des Bürgers sein, den Verkehrswert für das ihm übertragene Grundstück/ die ihm übertragene Wohnung als Bemessungsgrundlage bekanntzugeben und ziffernmäßig zu benennen.

Für einen nicht immobilienfachverständigen Bürger ist der Verkehrswert einer Liegenschaft ohne Beiziehung eines Sachverständigen schwer bis gar nicht ermittelbar. Beachtet man des weiteren, dass einem Sachverständigen für die Berechnung des Verkehrswertes auch unterschiedliche Verfahren zur Verfügung stehen – die gängigsten sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und Residualwertverfahren – und diese Verfahren auch zu unterschiedlichen Werten führen können, erscheint es mehr als befremdlich, dass diese Verpflichtung nunmehr der Partei auferlegt wird.

Es wurde in dem gegenständlichen Entwurf nicht berücksichtigt, dass die Immobilienbewertung keine exakte Wissenschaft sondern lediglich eine „Schätzung mit Methode“ ist.

Wenn mehrere Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert einer Liegenschaft oder einer Eigentumswohnung beauftragt werden, ist es auch jetzt schon in der Praxis oftmals so, dass durchaus unterschiedliche Ergebnisse entstehen können.

Fotos und Inserate können entgegen der Meinung des Bundesministeriums für Justiz niemals verlässlich und plausibel eine Auskunft über den konkreten und richtigen Verkehrswert einer konkreten Liegenschaft geben. Bei diesen Bescheinigungsmitteln handelt es sich daher um keine taugliche Bescheinigungsmittel für die Angabe des Verkehrswerts.

Auch ein Immobilienpreisspiegel legt nur Trends und Strömungen der Immobilienentwicklung dar und kann bloß für Vergleiche, jedoch niemals für die Bescheinigung der Richtigkeit des konkreten Verkehrswertes einer Immobilie herangezogen werden. Im konkreten jeweiligen Einzelfall sind nämlich immer die im Einzelfall gegebenen Eigenschaften der Immobilie (Ausstattung, Erhaltungszustand, etc) entsprechend zu gewichten, um den richtigen Verkehrswert des betreffenden Objektes zu ermitteln.

Ein Laie kann daher mit der ihm im Entwurf auferlegten Aufgabe, anhand von Fotos oder Inseraten oder anderen Kaufverträgen den Verkehrswert der ihm übertragenen Immobilie selbst verlässlich und richtig zu beurteilen, nur überfordert sein.

### **Strafbestimmung § 26 Abs 5 GGG**

Die Regelung des § 26 GGG ist umso bedenklicher, als an die Angabe unrichtiger oder unvollständiger Angaben auch eine Strafbestimmung angeknüpft ist.

Sofern zukünftig eine Partei eine unrichtige oder unvollständige Angabe vornimmt, um eine weit unter dem Wert liegende Bemessungsgrundlage oder gar eine gemäß § 26a GGG ermäßigte Bemessungsgrundlage zu erschleichen, ist der Sachverhalt der Staatsanwaltschaft anzuzeigen. Wird die Partei aufgrund des angezeigten Sachverhalts strafgerichtlich verurteilt, schuldet sie gemäß § 26 Abs 5 GGG die Eintragungsgebühr in zweifacher Höhe.

Das Verbot, einen Beschuldigten wegen einer bestimmten Tat mehrfach mit einem Strafverfahren zu überziehen, gehört zum Kernbestand der Strafverfahrensprinzipien unseres Rechtsstaates. Gegen dieses Prinzip (Verbot der Doppelbestrafung) verstößt unseres Erachtens der gegenständliche Entwurf. Die Regelung des § 26 Abs 5 GGG ist als überschießend und nicht sachgerecht zu beurteilen

Um das Risiko einer Bestrafung zu vermeiden, müsste eine Partei vorsichtigerweise zukünftig immer einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über die Höhe des Verkehrswerts beauftragen. Dies führt zu einer finanziellen Mehrbelastung.

### **Ausnahmekatalog:**

Sollte das Bundesministerium für Justiz nicht doch noch aufgrund der Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren von dem gegenständlichen Entwurf Abstand nehmen und sich entschließen, die Gebühren nach dem tatsächlichen Kostenaufwand des Gerichtes zu bemessen, wird ausdrücklich auch darauf verwiesen, dass die im Entwurf beinhalteten Begünstigungstatbestände viel zu restriktiv ausformuliert worden sind.

Die begünstigten Erwerbsvorgänge, die eine geringere Gebührenbelastung mit sich bringen, sollen nur für jene in § 26a Abs 1 GGG taxativ aufgelistete Erwerbsarten zur Anwendung gelangen. Der taxative Katalog des § 26a Abs 1 GGG ist jedoch viel zu eng gefasst worden. In der Praxis käme die Begünstigung nur für einen sehr, sehr geringen – eigentlich unscheinbaren – Prozentanteil der Liegenschafts- und Wohnraumtransaktionen zur Anwendung.

Insbesondere soll eine Übertragung einer Liegenschaft nur dann als begünstigter Erwerbsvorgang gelten, wenn diese Liegenschaft der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Berechtigten dient, wenn die Übertragung zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Lebensgefährten, Eltern und Kindern, Wahl- und Pflegekindern, deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern erfolgt und sie bisher im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

Bei dem überwiegenden Teil von unentgeltlichen Liegenschaftsübertragungen innerhalb einer Familie liegen aber diese Voraussetzungen üblicherweise nicht vor, sodass es zu einer finanziellen Verteuerung bei Übertragungstransaktionen von Wohnraum innerhalb von Familien kommen wird.

Darüber hinaus ist der Begünstigtenkreis auch viel zu eng festgelegt worden. Schenkungen der Großeltern an die Enkelkinder werden nicht als begünstigter Erwerbsvorgang qualifiziert. Auch Wohnraumtransaktionen zwischen Onkel, Tanten und Nichten bzw. Neffen sind nicht in den Begünstigungskreis einbezogen worden.

Obwohl es Aufgabe des Bundesministeriums gewesen wäre, dafür Sorge zu tragen, dass Belastungen im weitest möglichen Rahmen verhindert werden, führt dieser Entwurf primär zu Verteuerungen.

Auch wenn die Justizministerin in einer Presseaussendung darauf verweist, dass es ihr ein Anliegen war und ist, dass *Erben und Schenken im Familienkreis nicht zur Kostenfalle werden darf und es ihr bei der Novelle um eine sozial ausgewogene Lösung gehe*, muss ihr entgegengehalten werden, dass ihr dies mit dem gegenständlichen Entwurf definitiv nicht gelungen ist.

Die bloße Eintragung des Namens des neuen Eigentümers im Grundbuch darf nicht zu einer Verteuerung um das bis+ zu Zehnfache führen. Solche Regelungen können nur als überschießend, sozial unausgewogen und unfair angesehen werden.

Abschließend dankt die Mietervereinigung Österreichs nochmals für die eingeräumte Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Für die Mietervereinigung Österreichs

Mag. Michaela Schinnagl  
Leitende Juristin  
1010 Wien, Reichsratstraße 15