

Bericht

des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum Antrag der Abg. Mag. Mayer, Klubobfrau Mag.^a Gutschi, Ing. Wallner und Schernthaler (Nr. 100 der Beilagen) betreffend die nachträgliche Vorschreibung von gerichtlichen Eintragungsgebühren

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung hat sich in der Sitzung vom 27. Jänner 2021 mit dem Antrag befasst.

Abg. Mag. Mayer berichtet über die bestehende Praxis der Revisoren des Landesgerichtes Salzburg, die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr der Eintragung eines Eigentumsrechts von gemeinnützigen Wohnungen und bei Baulandsicherungsmodellen nachträglich höher zu bemessen. Durch Gespräche mit gemeinnützigen und gewerblichen Wohnbauträgern sei man auf diese Absurdität aufmerksam gemacht worden, die dazu führe, dass den Käufern üblicherweise vier bis fünf Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages ein Zahlungsauftrag über mehrere hundert Euro ausgestellt werde. Die Erhöhung der Eintragungsgebühr laufe dem Ziel, mittels Förderungen und Unterstützungen im Bereich Wohnen, Eigentum auch für den Mittelstand leistbar zu machen, entgegen. Diese Praxis habe den Hintergrund, dass die gerichtliche Eintragungsgebühr gemäß § 26 Gerichtsgebührengesetz (GGG) vom „Wert des einzutragenden Rechts“ bemessen werde. Dies sei grundsätzlich der Kaufpreis, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorlägen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten. Die Wohnungspreise von gemeinnützigen Bauvereinigungen seien aufgrund des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (WGG) gedeckelt und lägen daher regelmäßig deutlich unter dem Verkehrswert. Auch bei Baulandsicherungsmodellen entspreche es dem Modellzweck, dass Eigentum zu einem niedrigeren Preis als es dem eigentlichen Verkehrswert entspreche, erworben werden könne. Dies seien keine außergewöhnlichen Verhältnisse, sondern klar wohnungspolitisch gewünscht. Trotzdem werde der Kaufpreis von den Gerichten nicht als Bemessungsgrundlage anerkannt, sondern auf den Verkehrswert abgestellt, der vom Gericht geschätzt werde. Hier beziehe sich das Gericht bei der Überprüfung der Verkehrswerte aber nicht etwa auf den Durchschnittspreis am Standort, sondern lege zum Beweis vielmehr repräsentative Verkäufe zugrunde, welche oftmals aufgrund individueller Umstände zu Höchstpreisen erfolgten. Begründend werde hierbei auf die aktuelle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach es sich beim gemeinen Wert um eine fiktive Größe handle, die mit Hilfe der Preisschätzung zu ermitteln sei, und zwar ausgehend von einem objektiven Maßstab. Die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes sei der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften. Gerade für junge Familien, die Eigentum im Vertrauen auf die Hilfe der

Wohnbauförderung erworben und noch Kredite abzubezahlen hätten, seien diese Eintragungsgebühren, die teilweise sogar einige tausend Euro betragen könnten, eine ordentliche Summe, welcher klar in Widerspruch zu geleisteten Wohnbeihilfen stünde.

Landesrätin Mag.^a (FH) Klambauer betont, dass alles unternommen werde, um Wohnen leistbar zu halten. Der Kaufpreis von Eigentumswohnungen der gemeinnützigen Bauträger werde nach dem WGG entlang der Selbstkosten gebildet. Sinn und Zweck solcher Regelungen sei es, die Kaufpreise niedrig zu halten. Die Richtigkeit der Kaufpreise werde auch durch die Aufsicht geprüft. Diese Kaufpreise sollten daher auf Basis des WGG auch für die Berechnung der Nebengebühren anerkannt werden. Dazu komme auch, dass die Käufer eine Sicherheit in Bezug auf die Nebenkosten bräuchten. Es sei für Käufer eine schwierige Situation, wenn Nebengebühren Jahre später auf Basis einer dynamischen und nicht vorhersehbaren Marktentwicklung vorgeschrieben würden und dies auch noch unter Androhung einer Exekutionsklage. Es wäre daher sinnvoll, wenn das WGG auch Grundlage für das Gericht sei und damit die wohnungspolitischen Instrumente auch bei den Nebenkosten berücksichtigt würden.

Abg. Scheinast erklärt, dass zuvor jahrelang der Einheitswert als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr gedient habe. Seit der Änderung sei es Praxis, Gutachten zu erstellen oder aufgrund von Erfahrungswerten, zB durch Verkäufe in der Nachbarschaft, Vorschriften zu machen, welche meistens zu Lasten der Käufer gingen. Gutachten könnten sehr unterschiedlich ausfallen und würden oft beeinflusst durch Zufall oder Irrtum. Es könne nicht sein, dass man aufgrund von Verkäufen in der Nachbarschaft Eintragungsgebühren im Nachhinein erhöhe. Grundsätzlich wäre es sinnvoller, eine neue Einheitswertfestsetzung zu machen oder sich tatsächlich am Kaufpreis zu orientieren. Gerade im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft komme es zu einer 100%igen Deklaration des Kaufpreises und daher müsse dieser auch Bemessungsgrundlage für Nebengebühren sein. Man werde dem Antrag zustimmen.

Abg. Dr. Schöppl bedankt sich für den Antrag. Es handle sich um einen Missstand im Bereich der Gemeinnützigkeit und sei besonders absurd, da hier bei der öffentlichen Hand die Linke nicht wisse, was die Rechte tue. Seitdem nicht mehr der Kaufpreis herangezogen werde, sondern auf den Verkehrswert abgezielt werde, sei es notwendig, Plausibilitätsurkunden vorzulegen. Gehe man nach dem Immobilienpreisspiegel, könne es im Nachhinein zu Anzweiflungen kommen. Die andere Variante wäre, bei jedem abzuwickelnden Kaufvertrag ein Plausibilitätsgutachten von einem Sachverständigen vorzulegen, was allein schon aufgrund der zusätzlichen Kosten für den Sachverständigen absurd wäre. Man könne davon ausgehen, dass ein Kaufpreis durch Angebot und Nachfrage realistisch betrachtet werden könne, was die Berechnung der Nebengebühren betreffe. Auch bei der Grundbucheintragung würde es vieles erleichtern, wenn bei Käufen auf den Kaufpreis und bei Schenkungen auf den dreifachen Einheitswert zurückgegriffen werden dürfe und nicht auf den Verkehrswert. Jeder, der mit diesem Thema zu tun habe, bestätige, dass die neue Praxis eine Katastrophe und völlig unpraktikabel sei. Man werde dem Antrag zustimmen, gerne auch als Mehrparteiantrag.

Abg. Dr.ⁱⁿ Klausner wiederholt, dass die gerichtliche Eintragungsgebühr gemäß § 26 GGG vom „Wert des einzutragenden Rechts“ bemessen werde und dieser eben nach den Richtlinien zum Gebühreneintragungsrecht durch einen Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen sei. Dies führe eben zu der angesprochenen Problematik mit der Gebührenabrechnung. Gerade die Tatsache, dass eben auch bei außergewöhnlichen Verhältnissen, die Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, der Wert der Gegenleistung nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden könne und daher diese Problematik bei Kaufverträgen mit Wohnbaugenossenschaften zu tragen komme. Es sei begrüßenswert, die bestehende Regelung zu ändern, damit es für die Bevölkerung zu keinen Nachforderungen mehr komme. Man werde dem Antrag zustimmen, gerne auch als Fünf-Parteien-Antrag.

Klubobmann Abg. Egger MBA signalisiert Zustimmung zum Antrag und würde sich ebenfalls über einen Fünf-Parteien-Antrag freuen.

Ing. Gröger (Heimat Österreich) ist sehr erfreut darüber, dass sich die Politik diesem Thema annimmt. Als unmittelbarer Ansprechpartner habe man oft mit Kunden zu tun gehabt, welche nicht verstanden hätten, warum sie Jahre später Nachzahlungen zu leisten hätten. Seit einer Novelle des WGG im Jahr 2016 seien auch in den Kaufverträgen und Kaufanboten die Verkehrswerte anzugeben, um Spekulationen hintanzuhalten. Dies habe dazu geführt, dass die Notare im Bereich der Selbstberechnung, wissend dass die Revision den Verkehrswert heranziehe, nicht mehr den Verkaufswert, sondern bereits den Verkehrswert als Grundlage herangezogen. Dies müsse im § 26 GGG ebenfalls geändert werden, in dem man festlege, dass sowohl bei den Baulandsicherungsmodellen als auch bei den Gemeinnützigen keine außergewöhnlichen Verhältnisse herrschten.

Auf Vorschlag von Abg. Mag. Mayer wird der Antrag der Abg. Mag. Mayer, Klubobfrau Mag.^a Gutschi, Ing. Wallner und Schernthaler betreffend die nachträgliche Vorschreibung von gerichtlichen Eintragungsgebühren in Form eines Fünf-Parteien-Antrages einstimmig angenommen.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung stellt einstimmig den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Die Salzburger Landesregierung wird ersucht, an die Bundesregierung mit der Forderung heranzutreten, die entsprechenden Maßnahmen zu treffen, damit künftig sichergestellt ist, dass es beim Eigentumserwerb von gemeinnützigen Wohnungen und bei Baulandsicherungsmodellen zu keinen nachträglichen Vorschreibungen von gerichtlichen Eintragungsgebühren im Sinne der Präambel kommt.

Salzburg, am 27. Jänner 2021

Der Vorsitzende:
Obermoser eh.

Der Berichterstatter:
Mag. Mayer eh.

Beschluss des Salzburger Landtages vom 3. Februar 2021:
Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.