

RICHTLINIEN ZUM GEBÜHREN- UND EINBRINGUNGSRECHT

GGG-Richtlinie TP 9 – gebührenauslösender Tatbestand und Zahlungspflicht

Die Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht sind Erlässe des Bundesministeriums für Justiz. Sie stellen einen Auslegungsbehelf für die Justizverwaltung zum GGG und GEG dar und werden im Interesse einer einheitlichen Vorgehensweise mitgeteilt. Über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Rechte und Pflichten können aus den Richtlinien nicht abgeleitet werden. Bei Erledigungen haben Zitierungen mit Hinweisen auf diese Richtlinien zu unterbleiben.

Diese Richtlinie befasst sich mit der Ermittlung des gebührenauslösenden Tatbestands bei den Eingaben- und Eintragungsgebühren nach der TP 9 und der Zahlungspflicht. Mit dieser Richtlinie wird der Erlass des BMJ vom 9.7.2002, JMZ 18.009/212-I 7/2002, JABl 2002/28, über die Eintragungsgebühr für die Einverleibung eines Pfandrechts auf mehreren Miteigentumsanteilen bzw. Wohnungseigentumsobjekten einer Liegenschaft aufgehoben. Weitere Aspekte bei der Vorschreibung von Grundbuchsgebühren sind den GGG-Richtlinien TP 9 – Bemessungsgrundlage und TP 9 – Ermäßigung und Befreiung zu entnehmen.

A. Allgemeines – gebührenauslösender Tatbestand

1. TP 9 regelt in lit. a die Eingabengebühr und in lit. b die Eintragungsgebühr für die in den anschließenden Ziffern aufgelisteten Eintragungen in das Grundbuch. Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Gerichtsgebührenrecht an **formale äußere Tatbestände** anknüpft. Äußerer Tatbestand ist bei der Eingabengebühr die Überreichung einer Eingabe um Eintragung, bei der Eintragungsgebühr die Vornahme einer Eintragung in das Grundbuch. Für die Eintragungsgebühr wird daran angeknüpft, **welcher Eintragungsvorgang** (oder welche Eintragungsvorgänge) **beantragt und vollzogen wurde** (wurden). Die Eintragungsgebühr ist eine Gebühr für die gerichtliche Amtshandlung.

B. Eingaben um Eintragung in das Grundbuch – TP 9 lit. a

2. Eingaben „um Eintragung in das Grundbuch“ lösen die Eingabengebühr nach TP 9 lit. a aus. Daneben sind gebührenpflichtig

- Anträge auf Einleitung des Aufforderungsverfahrens nach § 4 LiegTeilG,
- der Antrag des Erstehers nach § 237 EO und
- die Rechtsmittelschriften gegen Beschlüsse des Grundbuchgerichts (Anmerkung 1 zur TP 9) sowie
- Anträge auf gerichtliche Hinterlegung einer Urkunde zum Erwerb des Eigentumsrechts (Superädifikat) oder eines anderen dinglichen Rechts an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk (Anmerkung 3 zur TP 9).

3. Keine Eingabengebühr lösen **(bloße) Mitteilungen** aus, die nicht als Anträge zu qualifizieren sind. So ist etwa ein Ersuchen um Kenntnisnahme einer neuen Anschrift des Liegenschaftseigentümers (an das Grundbuchgericht) zur Ersichtlichmachung der neuen Adresse nicht als Eingabe um Eintragung in das Grundbuch zu qualifizieren, sondern als (bloße) Mitteilung und bleibt daher gebührenfrei (VwGH 10.3.1988, 87/16/0121). Es wird also unterschieden, ob ein Antrag vorliegt, den das Gericht formal beschlussmäßig behandeln muss, oder eine „Mitteilung“ oder „Anregung“, auf die das Gericht von Amts wegen tätig wird. Dazu ist wesentlich, dass die Eingabe nicht als Antrag bezeichnet ist noch sonst aus ihr hervorgeht, dass die Person einen Antrag stellt (etwa mit den Worten „*ich beantrage ...*“ oder „*ich begehre...*“). An die Beurteilung durch das Rechtsprechungsorgan (z.B. im Beschluss), sind die Justizverwaltungsorgane gebunden.¹

4. Auch die bloße Mitteilung eines rechtskräftigen Bescheids über die **Erklärung zum Naturdenkmal** durch die Bezirksverwaltungsbehörde, die eine amtswegige Eintragung durch das Grundbuchgericht zur Folge hat, ist keine „Eingabe“ im Sinne der TP 9 lit. a und daher nicht gebührenpflichtig. Sehen die Landesgesetze dagegen eine formelle Antragstellung durch die Naturschutzbehörde vor, so löst ein solcher Antrag die Eingabengebühr aus.²

5. Auch die **Verleihung und die Übertragung der Bergwerksberichtigung** wird dem Bergbuchgericht von der Bergbaubehörde unter Anschluss des mit Rechtskraftbestätigung versehenen Bescheids angezeigt und vom Bergbuchgericht sodann die Einverleibung von Amts

¹ GB-Info Nr. 652 vom 09.04.2014.

² 57. Revisorinentagung 2018, Frage 7.

wegen vorgenommen (§§ 41, 52 Abs. 3 und 4 MinroG). Mangels formellen Antrags auf Eintragung im Bergbuch wird hier keine Eingabengebühr ausgelöst.

6. **Anmeldungsbögen**, mit denen die Behörde ein amtswegiges Vorgehen des Grundbuchsgerichts bewirkt, unterliegen nicht der Eingabengebühr, selbst wenn die Behörde eine Eintragung „beantragt“. Das gilt etwa für die Richtigstellung des Grundbuchs zur Durchführung eines Flurbereinigungsübereinkommens (VwGH 25.3.2004, 2003/16/0036) oder dann, wenn die Agrarbehörde in einem Einzelteilungsverfahren nach den Flurverfassungsgesetzen ein Verfahren nach §§ 15 ff LiegTeilG „beantragt“ (und sich aus dem Gesetz ergibt, dass das Gericht von Amts wegen tätig wird, BVwG 23.5.2017, W108 2104475-1). Auch wenn das Grundbuchsgericht auf Grundlage eines Anmeldebogens zur Zusammenlegung von Grundstücken nach § 12 VermG tätig wird, fällt keine Eingabengebühr an.³

7. In Anmerkung 4 zur TP 9 sind zwei weitere Ausnahmen festgelegt, die Eingaben gebührenfrei stellen. **Gesuche um Löschung von Anmerkungen**, falls die Löschung **von Amts wegen** zu bewirken war (lit. a), und **Anträge auf Berichtigung des Grundbuchs nach § 21 GUG** (lit. b) sind nach dieser Anmerkung gebührenfrei.

C. Eintragung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts – TP 9 lit. b Z 1

1. Allgemeines; Gebührenbefreiungen

8. Die Gebühr für Eintragungen in das Grundbuch regelt TP 9 lit. b. Nach TP 9 lit. b Z 1 ist für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts eine Gebühr in Höhe von 1,1 % vom Wert des (einzutragenden) Rechts zu entrichten. Für Fragen zur Ermittlung dieser nach §§ 26 und 26a GGG zu bestimmenden Bemessungsgrundlage wird auf die GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage verwiesen.

9. Das Gesetz differenziert nicht danach, woran Eigentum erworben wird, sodass auch im Fall einer (erstmaligen) Einbücherung des **Kellereigentumsrechts** (Eröffnung einer neuen EZ und Einverleibung des Kellereigentümers) prinzipiell Gerichtsgebühren nach TP 9 lit. b Z 1 anfallen. Wenn der einzuverleibende Kellereigentümer allerdings gänzlich identisch mit dem Eigentümer der Liegenschaft über ihm ist, so ist dies wie eine Teilung des Grundstücks („Abschreibung“) ohne Eigentumswechsel zu behandeln und daher gemäß Anmerkung 12 lit. c zur TP 9 gebührenfrei.

³ GB-Info Nr. 652 vom 9.4.2014.

10. Gebührenpflichtig ist nicht nur die Eintragung im Grundbuch, sondern auch die gerichtliche **Hinterlegung einer Urkunde** zum Erwerb des Eigentums an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder einem Superädifikat nach dem UHG oder die **Einreihung der Protokollabschrift** über den Zuschlag nach § 183 EO (Anmerkung 11 zur TP 9). Die Einreihung von Urkunden, aus der die Löschung solcher Rechte hervorgeht, ist hingegen gebührenfrei.

11. Damit eine Eintragung zum Erwerb des Eigentums vorliegt, ist keine Eintragung im Eigentumsblatt (B-Blatt) Voraussetzung. So kann z.B. die Vereinigung von zwei Liegenschaften, die bisher im Eigentum von zwei verschiedenen Personen standen (hier erfolgt nur eine Eintragung im Gutbestandsblatt), ebenfalls eine Eintragung zum Erwerb des Eigentums darstellen, ebenso wie die Zuschreibung von Liegenschaftsteilen mit Eigentumswechsel. Wenn allerdings kein Eigentumswechsel stattfindet, fällt auch keine Eintragungsgebühr an, wie die Anmerkung 12 lit. c zur TP 9 klarstellt.

12. Von der Eintragungsgebühr befreit ist die **Ab- und Zuschreibung von geringfügigen Grundstücksteilen oder Anteilen**, wenn sich dadurch der Wert der jeweils von der Ab- und Zuschreibung betroffenen Grundstücke oder Anteile nicht ändert (Anmerkung 12 lit. d zur TP 9). Zur Beurteilung der Geringfügigkeit kann man sich an der Betragsgrenze nach § 13 Abs. 3 LiegTeilG orientieren: Danach ist die Abschreibung von einem Grundbuchskörper zulässig, wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke infolge der Abschreibung jedes einzelnen Trennstücks offenbar um nicht mehr als je 2 000 Euro verringert.

2. Übertragung von Anteilsrechten an einer Agrargemeinschaft

13. Die Gesamtheit sowohl der jeweiligen Eigentümer jener Liegenschaften, an deren Eigentum Anteilsrechte an agrargemeinschaftlichen Grundstücken gebunden sind (Stammsitzliegenschaften), als auch jener Personen, denen persönliche (walzende) Anteilsrechte zustehen, bildet eine Agrargemeinschaft. Agrargemeinschaftliche Grundstücke sind auf Ersuchen der Agrarbehörde in den öffentlichen Büchern als solche zu bezeichnen. Im Eigentumsblatt solcher Grundstücke ist ersichtlich zu machen, welche Anteilsrechte an das Eigentum von Stammsitzliegenschaften gebunden sind, die Größe dieser Anteilsrechte und die Bezeichnung der Stammsitzliegenschaften, denen sie zustehen. Bezüglich der nicht an das Eigentum einer Liegenschaft gebundenen (walzenden) Anteilsrechte an körperschaftlich eingerichteten Agrargemeinschaften ist nur ihre Zahl, nicht aber auch ersichtlich zu machen, welchen Personen die einzelnen walzenden Anteile zustehen. Die mit einer Stammsitzliegenschaft verbundenen Anteilsrechte an einer Agrargemeinschaft sind im Gutsbestandsblatt der Stammsitzliegenschaft (A2-Blatt) ersichtlich zu machen. Anteilsrechte an einer Agrargemeinschaft sind als mit der Stammsitzliegenschaft verbundene Realrechte nach § 7 Abs. 1 Z 2 AllgGAG im Sinne des § 8 Z 3 GBG 1955 anzumerken (vgl. RIS-Justiz RS0024421 [T3]).

14. Die Übertragung von Anteilsrechten an einer Agrargemeinschaft von einer Stammsitzliegenschaft auf eine andere Stammsitzliegenschaft wird durch den Kaufvertrag begründet. Die **Ersichtlichmachung** dieser Übertragung stellt **keine Eintragung zum Erwerb des Eigentums** im Sinne der TP 9 lit. b Z 1 dar (BVwG 3.7.2018, W214 2143325-1/2E; abweichend noch 52. Revisorinnentagung 2013, Frage 23).

3. Verleihung und Übertragung der Bergwerksberechtigung beim Bergbuchgericht

15. Bergwerksberechtigungen berechtigen zum ausschließlichen Gewinnen der in einem bestimmten Raum vorkommenden bergfreien mineralischen Rohstoffe und zu deren Aneignung (§ 22 MinroG). Sie werden von der Behörde verliehen, gelten als unbewegliche Sachen, sind Gegenstand der Eintragung in das Bergbuch (§ 40 MinroG) und können durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen werden (was zur Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Behörde bedarf, § 52 Abs. 1 MinroG). Die Bergwerksberechtigung an sich ist ein Recht (das ABGB ordnet auch Rechte dem Sachenbegriff zu), sodass fraglich ist, ob daran überhaupt Eigentum erworben werden kann. Die Literatur lässt sie als eigenes dingliches Recht neben das Eigentum treten (vgl. *Holzner in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 308 ABGB Rz 1).

16. Die Verleihung und die Übertragung der Bergwerksberechtigung ziehen daher keine Eintragungsgebühr nach sich, weil **kein Eintragungstatbestand** nach TP 9 lit. b vorliegt und nach Anmerkung 12 zur TP 9 Eintragungen von anderen als in TP 9 lit. b angeführten Rechten von der Eintragungsgebühr befreit sind.

4. Verlängerung oder Erweiterung eines Baurechts

17. Die Eintragung zum Erwerb des Baurechts löst wie jene zum Erwerb des Eigentums die Gebührenpflicht nach TP 9 lit. b Z 1 aus. Während auch die **Verlängerung** eines Baurechts ebenso einen gebührenauslösenden Tatbestand darstellt (Erwerb des Baurechts für weitere Jahre), löst eine **Erweiterung** eines Baurechts durch Einverleibung der Reallast zur Verpflichtung zur Zahlung eines zusätzlichen Baurechtszinses für ein bereits eingetragenes Baurecht (z.B. aufgrund Zuschreibung eines weiteren Grundstücks) keine Gebührenpflicht aus (vgl. 55. Revisorinnentagung 2016, Frage 22).

D. Vormerkungen und Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts – TP 9 lit. b Z 2 und Z 3

18. Für die Bestimmung des gebührenauslösenden Tatbestands bei Vormerkungen zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts ist nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung auf die tatsächlich vorgenommenen Eintragungen abzustellen: Wird mit einem Gesuch die Vormerkung des Eigentumsrechts an mehreren unterschiedlichen Grundstücken begehrt, so

wird für jede einzelne Eintragung der Vormerkung jeweils eine Gebührenpflicht ausgelöst (BVwG 28.5.2017, W176 2119037-2/6E).

19. Zuletzt hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass auch im Fall mehrerer Grundbucheintragungen, die sich auf Anteile des gleichen Grundbuchkörpers beziehen (unterschiedliche B-LNR), die Gebühr mehrfach vorzuschreiben ist (BVwG 2.4.2019, W176 2215295-1/2E).

E. Eintragung zum Erwerb des Pfandrechts – TP 9 lit. b Z 4

1. Allgemeines

20. Gebührenausslösender Tatbestand ist in diesem Zusammenhang die Einverleibung des Pfandrechts im Grundbuch (Eintragung im Lastenblatt). Für die Einverleibung der Löschung oder Teillöschung eines Pfandrechts fällt hingegen keine Eintragungsgebühr an.

21. Gebührenpflichtig ist nach Anmerkung 9 zur TP 9 auch die Vormerkung eines Pfandrechts und die Übertragung einer Forderung oder eines Pfandrechts. Die **Einverleibung der Übertragung der Reallast eines Bauzinses** fällt jedoch nicht unter diese Bestimmung, weil sich Anmerkung 9 zur TP 9 GGG auf TP 9 lit. b Z 4 GGG bezieht und dort ausschließlich die Eintragungsgebühr für ein Pfandrecht Gegenstand ist. Mit der „Übertragung einer Forderung“ in der Anmerkung 9 zur TP 9 kann nur eine pfandrechtlich sichergestellte Forderung gemeint sein. Ein Bezug zur Übertragung eines Bauzinses ist nicht zu sehen (VwGH 29.4.2013, 2012/16/0071).

22. Gebührenpflichtig ist nicht nur die Eintragung im Grundbuch, sondern auch die gerichtliche Hinterlegung einer Urkunde zum Erwerb des Pfandrechts an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder einem Superädifikat oder der Erwerb eines Pfandrechts durch pfandweise Beschreibung (Anmerkung 11 zur TP 9). Die Einreihung von Urkunden, aus der die Löschung solcher Rechte hervorgeht, ist hingegen gebührenfrei; ebenso die Eintragung einer Ersatzhypothek nach § 222 EO (Anmerkung 12 lit. d zur TP 9).

2. Simultanhypotheken – Anmerkung 7 und 8 zur TP 9

23. Grundsätzlich ist pro Eintragung im Lastenblatt die Gebühr je einmal vorzuschreiben. Das würde bedeuten, dass dann, wenn ein Pfandrecht auf zwei Einlagezahlen einverleibt wird, die Gebühr zweimal fällig wird. Um diese Situation zu vermeiden, sieht Anmerkung 7 zur TP 9 vor, dass für die Einverleibung oder Vormerkung einer Simultanhypothek die Eintragungsgebühr nur

einmal anfällt, wenn die Eintragung entweder in einem **einzigen Gesuch** oder für alle Hypothekarobjekte **gleichzeitig** begehrt wird.

24. Zur Auslegung des Begriffs der „Gleichzeitigkeit“ hat der Verwaltungsgerichtshof in einem Fall, in dem bereits die postalische Aufgabe zu unterschiedlichen Zeitpunkten (zwei Tage Abstand) erfolgte, ausgesprochen, dass unter dem Begriff „gleichzeitig“ nur der Fall zu verstehen sei, dass zwei oder mehrere Anträge tatsächlich zum gleichen Zeitpunkt gestellt werden und keineswegs in einer zeitlichen Reihenfolge hintereinander, wobei es dann auch nicht mehr darauf ankomme, in welchem zeitlichen Abstand bzw. in welcher zeitlichen Nähe die einzelnen aufeinanderfolgenden Anträge gestellt werden. Ob der Antrag nur gleichzeitig „aufgegeben“ oder gleichzeitig „einlangen“ müsse, hat der Verwaltungsgerichtshof nicht spezifiziert (VwGH 24.9.2009, 2009/16/0034). Wird eine Simultanhypothek auf ein Grundstück (ERV-Antrag) und auf ein Superädifikat (Papierantrag) beantragt, so kann von Gleichzeitigkeit ausgegangen werden, wenn beide Anträge am selben Tag bei Gericht einlangen.

25. Diese Grundsätze gelten ebenso, wenn ein Pfandrecht für dieselbe Forderung gleichzeitig oder in einem einzigen Gesuch einverleibt wird

- auf mehreren nicht verbücherten Liegenschaften (Anmerkung 8 lit. a);
- auf mehreren Superädifikaten (Anmerkung 8 lit. a);
- einerseits auf einer oder mehreren nicht verbücherten Liegenschaft/en oder einem oder mehreren Superädifikat/en und andererseits auf einem oder mehreren Grundbuchkörper/n (Anmerkung 8 lit. b);
- auf mehrere Miteigentumsanteile desselben Grundbuchkörpers (Anmerkung 8 lit. c).

Weiterhin gebührenpflichtig bleibt die nachträgliche Ausdehnung eines Singularpfandrechts auf weitere Hypothekarobjekte.

3. Besondere Fallkonstellationen bei Einverleibung eines Pfandrechts auf mehreren Miteigentumsanteilen bzw. Wohnungseigentumsobjekten einer Liegenschaft

a) Eintragung eines Gesamtpfandrechts („Globalpfandrecht“)

26. Wird das Pfandrecht in seinem Gesamtbetrag als sogenanntes „**Globalpfandrecht**“ im C-Blatt eingetragen, und zwar entweder auf der gesamten Liegenschaft oder auf einer Mehrzahl von Miteigentumsanteilen (mit der Formulierung „auf Anteil B-LNR ... bis B-LNR ...“), so ist die Eintragungsgebühr nur einmal vorzuschreiben. Dies gilt gleichermaßen für das auf allen Anteilen einverlebte Pfandrecht wie auch dann, wenn die Pfandrechtseintragung nicht sämtliche Miteigentumsanteile bzw. Wohnungseigentumsobjekte erfasst, weil es sich dabei nur

um ein Minus gegenüber der Pfandrechtsbegründung an der gesamten Liegenschaft handelt („auf Anteil B-LNR ... bis B-LNR ... sowie B-LNR ... und B-LNR...“).

27. Im Unterschied zur Rechtslage vor dem ZZRÄG 2019 (siehe dazu etwa VwGH 10.4.2008, 2007/16/0228) kommt es nicht mehr darauf an, dass nur ein einziger Eintragungsvorgang für dieses Pfandrecht auf mehreren Miteigentumsanteilen stattfindet (Anmerkung 8 lit. c zur TP 9). Auch für die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung von mehreren Miteigentumsanteilen (und die nachträgliche Eintragung in der angemerkten Rangordnung) fällt die Gebühr nach der Tarifpost 9 lit. a Z 5 bzw Z 6 nur einmal an, wenn es in einem Begehren gestellt wird.

b) Eintragung des Pfandrechts in Teilbeträgen auf jedem einzelnen Miteigentumsanteil – „Splitting“

28. Wird das Pfandrecht in Teilbeträgen auf jedem einzelnen Miteigentumsanteil nur mit den sich für die jeweiligen Miteigentumsanteile ergebenden Teilbeträgen auf den einzelnen Anteilen eingetragen (sogenanntes „**Splitting**“) und nicht als Gesamtpfandrecht (siehe Rz 26), so ist für jede einzelne Eintragung die Eintragungsgebühr auf der jeweiligen Bemessungsgrundlage des (anteiligen) Pfandbetrags vorzuschreiben.

c) Nachträgliches „Splitting“ durch Teillöschungen

29. Wurde zunächst das Pfandrecht in seinem Gesamtbetrag wie in Rz 26 auf der gesamten Liegenschaft eingetragen, wofür nur einmal die Eintragungsgebühr auf der Bemessungsgrundlage des gesamten Pfandbetrags vorgeschrieben wurde, und in der Folge das Gesamtpfandrecht auf die einzelnen Miteigentumsanteile aufgeteilt, indem entsprechend den sich für die jeweiligen Miteigentumsanteile ergebenden Teilbeträgen des Pfandrechts Teillöschungen bei jedem Miteigentumsanteil begehrt werden, so stellt die Eintragung der Teillöschungen einen gebührenfreien Eintragungsvorgang dar (siehe bereits Rz 20), sodass keine weiteren gebührenauslösenden Tatbestände verwirklicht werden.

d) Nachträgliche Änderung der Miteigentumsanteile

30. Wenn in den in den Rz 28 und 29 dargestellten „Splitting“-Fällen nachträglich die Miteigentumsanteile geändert werden, so führt dies allein nicht zu einer nochmaligen Eintragungsgebühr für das auf der Liegenschaft einverleibte Pfandrecht (keine Änderung im Lastenblatt). Wenn zugleich allerdings auch die Höhe der auf den einzelnen Miteigentumsanteilen einverleibten Pfandrechte entsprechend der Anteilsänderung geändert wird, ist bei jenen Pfandrechten, die dadurch erhöht werden, eine Eintragungsgebühr auf der Bemessungsgrundlage des Erhöhungsbetrags vorzuschreiben.

e) Nachträgliche Ausdehnung des Pfandrechts auf einen weiteren Miteigentumsanteil

31. Wenn das Pfandrecht – in seinem Gesamtbetrag – zunächst noch nicht an allen Miteigentumsanteilen begründet wurde (also der Vermerk „auf B-LNR ... bis B-LNR ...“ nicht sämtliche Miteigentumsanteile umfasste) und nun in zeitlichem Abstand zu dieser ersten Pfandrechtsbegründung das Pfandrecht auf einen weiteren Miteigentumsanteil ausgedehnt, also auch auf diesem Anteil einverleibt wird, ist für diese Pfandrechtsausdehnung ein weiteres Mal die Eintragungsgebühr auf der Bemessungsgrundlage des gesamten Pfandbetrags vorzuschreiben.

4. Vermeidung der Mehrfachvergebührung eines Pfandrechts – Anmerkung 10 zur TP 9

32. Mit dem ZZRÄG 2019 sollten ungerechtfertigte Fälle von Mehrfachvergebürungen von Pfandrechten aufgelöst werden, sodass die neue Anmerkung 10 zur TP 9 klarstellt, dass gewisse Eintragungen keine gebührenpflichtigen Eintragungen zum Erwerb eines Pfandrechts darstellen. Die Aufzählung in den lit. a bis c ist jedoch nicht abschließend in dem Sinne zu verstehen, dass sie einen *e-contrario*-Schluss ermöglichen soll und alle nicht unter dieser Anmerkung erfassten Konstellationen stets eine gebührenpflichtige Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts wären. Die genannten Konstellationen sollen vielmehr der Erhöhung der Rechtssicherheit dienen und darlegen, welche Eintragungen jedenfalls keinen gebührenpflichtigen Tatbestand nach TP 9 lit. b Z 4 darstellen.⁴

33. Wird ein Bestandteil eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundbuchskörpers in eine neue Einlagezahl abgeschrieben und dort als Simultanhypothek eingetragen, so ist dies nach **Anmerkung 10 lit. a** zur TP 9 gebührenfrei, auch wenn es dabei zu einem Eigentümerwechsel kommt. Ab- oder Zuschreibungen von belasteten Grundstücken oder Anteilen ohne Änderung des Eigentumsrechts haben bereits nach der Rechtslage vor dem ZZRÄG 2019 keine Gebühr nach TP 9 lit. b Z 4 ausgelöst (Anmerkung 12 lit. c zur TP 9).

34. Durch **Anmerkung 10 lit. b** zur TP 9, wonach eine Eintragung, bei der **keine Änderung der Eintragung im Lastenblatt** erfolgt, auch keine Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts darstellt, wird klargestellt, dass etwa die Zuschreibung eines unbelasteten Teilstücks zu einem belasteten Grundstück den Pfandgegenstand nicht in dem Sinne erweitert, dass damit ein Pfandrecht erworben würde. Bei dieser Konstellation kommt es tatsächlich nur zu einer Änderung im Gutsbestandsblatt und nicht im Lastenblatt, sodass nicht von einer Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts gesprochen werden kann.

35. Soll **Wohnungseigentumszubehör**, das kein selbständiges, im Eigentumsblatt unter einer eigenen B-LNR eingetragenes Wohnungseigentumsobjekt darstellt, mit selbständigem, durch

⁴ Vgl. Erläuterungen zum Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetz 2019 – ZZRÄG 2019, zu Z 6 und 8 (TP 9 Anmerkung 10 und 12 GGG).

ein Pfandrecht belasteten Wohnungseigentumsanteilen zusammengezogen werden, so ist ebenso nicht von einer Erweiterung des Pfandgegenstands und dadurch von einem Erwerb eines Pfandrechts auszugehen, auch wenn dafür die Vorlage einer Pfandausdehnungserklärung notwendig ist. Die Zusammenziehung wird im Grundbuch entweder manuell, durch Erfassung der Pfandausdehnungserklärung als weiterer Titelurkunde vollzogen, sodass überhaupt keine Änderung der Verweise im Lastenblatt auf das Eigentumsblatt erforderlich ist, oder es wird automationsunterstützt eine neue B-LNR für das belastete Wohnungseigentumsobjekt, zu dem das Wohnungseigentumszubehör zusammengezogen werden soll, erstellt, sodass im Lastenblatt lediglich eine Richtigstellung des Verweises auf diese neue B-LNR notwendig ist. Dies stellt jedoch nach Anmerkung 10 lit. c zur TP 9 keine Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechts dar (siehe dazu gleich Rz 38).

36. Kommt es hingegen zu einem zusätzlichen Erwerb eines selbständigen Wohnungseigentumsobjekts (z.B. PKW-Abstellplatz) und soll ein bestehendes Pfandrecht auch auf diese Anteile ausgedehnt werden, so fallen neuerlich Eintragungsgebühren für die Eintragung des Pfandrechts auf diese Anteile an.

37. Auch bei einer Änderung der Miteigentumsanteile nach § 10 Abs. 3 WEG 2002, wenngleich im Ausmaß von mehr als 10 %, kommt es nur zu einer Berichtigung der Miteigentumsanteile im Eigentumsblatt und nicht zu einer Eintragung im Lastenblatt, weil bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile beziehen.

38. Aber auch bei einer Eintragung im Lastenblatt, die in der Regel für das Bestehen einer gebührenpflichtigen Eintragung nach TP 9 lit. b Z 4 spricht, legt **Anmerkung 10 lit. c** zur TP 9 eine Ausnahme fest. So stellt etwa eine im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb oder bei der Änderung von Miteigentumsanteilen notwendige **Richtigstellung der Beschränkung** (Verweis auf das Eigentumsblatt) bei einem bereits eingetragenen Pfandrecht im Lastenblatt keine gebührenpflichtige Eintragung dar. Werden etwa im Zuge eines Wohnungseigentumserwerbs die laufenden Nummern im Eigentumsblatt (B-LNR) neu vergeben und sind die Verweise im Lastenblatt darauf dementsprechend richtig zu stellen, so ist dieser Vorgang – trotz Eintragung im Lastenblatt – kein gebührenauslösender Tatbestand. Das kommt etwa bei einer Berichtigung der bestehenden Miteigentumsanteile vor Begründung von Wohnungseigentum nach § 3 Abs. 4 WEG 2002 vor: Bücherliche Rechte, die auf den Miteigentumsanteilen lasten, beziehen sich ohne weiteres auf die berichtigten Miteigentumsanteile. Bei der Eintragung von Wohnungseigentum werden für die Eigentümer neue B-LNR vergeben.

F. Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung und nachträgliche Eintragung des Pfandrechts in der angemerkten Rangordnung – TP 9 lit. b Z 5 und Z 6

39. Die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung dient der Sicherung des bürgerlichen Ranges für die nachträglich tatsächliche Eintragung des Pfandrechts. Für diese Eintragung mit **rangwahrender Wirkung** sieht TP 9 lit. b Z 5 eine Eintragungsgebühr in Höhe von 0,6 % vor. Kommt es in der Folge zur nachträglichen Eintragung des Pfandrechts, so fällt nach Z 6 eine weitere Eintragungsgebühr in Höhe von „ergänzenden“ 0,6 % an.

40. Grundsätzlich soll durch das Zusammenspiel der vorherigen Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung und der nachträglichen Eintragung des Pfandrechts im angemerkten Rang insgesamt eine Eintragungsgebühr von 1,2 % anfallen und somit ein Gleichklang mit der Höhe der Eintragungsgebühr einer unmittelbaren Eintragung eines Pfandrechts hergestellt werden.

41. Von der Eintragung der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung ist die **Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung** nach § 40 Abs. 1 WEG 2002 zu unterscheiden. Wesentlicher Unterschied zur Anmerkung der beabsichtigten Verpfändung ist, dass die Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung nach § 40 Abs. 1 WEG 2002 **keine rangwahrende Wirkung** hat, sondern nur vor einem Löschungsgesuch des angemerkten Wohnungseigentümers nach Einverleibung seines Eigentums- und Wohnungseigentumsrechts schützt (siehe dazu *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II 23. Auflage § 40 WEG Rz 1 mwN). Die grundbücherliche Anmerkung der vorbehaltenen Verpfändung löst somit keine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 5 aus. Dementsprechend fällt jedoch auch bei nachträglicher Eintragung der zunächst vorbehaltenen Verpfändung eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,2 % nach TP 9 lit. b Z 4 an.

42. Soll die Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung für dieselbe Forderung auf mehreren Liegenschaften angemerkt werden, um sie nachher mit einer Simultanhypothek auszunützen, so besteht das Problem, dass dann pro Liegenschaft die 0,6 % nach der TP 9 lit. b Z 5 anfallen würden. Um dieser Situation abzuwehren, bietet **§ 53 Abs. 1 letzter Satz GBG 1955** die Möglichkeit, bei jeder weiteren Liegenschaft eine Bedingung anzumerken, die sicherstellt, dass die Liegenschaften, bei denen die Anmerkungen mit dieser Bedingung versehen sind, auch später bei der Ausnützung der Rangordnung gleichzeitig mit einer Simultanhypothek versehen werden (und nicht etwa mit anderen Pfandforderungen ausgenützt werden). Alle weiteren mit dieser Bedingung versehenen Anmerkungen sind sodann nach der **Anmerkung 12 lit. b zur TP 9** von der Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 5 befreit.

43. Eine solche bedingte, für die Verbücherung einer Simultanhypothek vorbehaltene gebührenbefreite Rangordnungsanmerkung kann nicht unter Verlust der Gebührenfreiheit für die Verbücherung einer Singularhypothek verwendet werden (vgl. RIS-Justiz RS0107812; dazu auch *Rassi* in *Kodek*, Grundbuchsrecht § 15 GBG 1955 Rz 23f). Wird die unbedingte Rangordnung etwa nach Verkauf der betroffenen Liegenschaft gelöscht und daher nicht ausgenutzt und kann sie auch nicht mehr ausgenutzt werden, so läuft ein Antrag auf Einverleibung eines Singularpfandrechts im Rang der mit der Bedingung des § 53 Abs. 1 letzter Satz GBG 1955 erwirkten Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung, verbunden mit der gleichzeitigen Löschung der Bedingung, den Grundsätzen zu § 53 Abs. 1 letzter Satz GBG 1955 zuwider (vgl. RIS-Justiz RS0107812, OGH 19.5.2015, 5 Ob 89/15x).

44. Kommt es im Grundbuchsverfahren dennoch zu einer Eintragung eines Singularpfandrechts in einer ursprünglich nach § 53 Abs. 1 letzter Satz GBG 1955 bedingten Anmerkung der Rangordnung unter Löschung der Bedingung, so löst dies den Verlust der Gebührenfreiheit aus: Eine nachträgliche Teillöschung der Bedingung nach § 53 Abs. 1 letzter Satz GBG 1955 unter Beibehaltung der somit „unbedingt“ gewordenen Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung bewirkt die Aufhebung dieser Befreiung, sodass die Gebührenpflicht für die „normale“, also „unbedingte“ Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung wieder auflebt. Es wird weder ein Pfandrecht noch eine Anmerkung der Rangordnung gelöscht, sondern allein die bedingte angemerkte Rangordnung derart verändert, dass dies einen Erwerb einer neuen (weil nunmehr unbedingten) Anmerkung der Rangordnung darstellt, der eine Gebührenpflicht auslöst (vgl. BVwG 27.3.2018, L523 2165919-1/2E).

45. Eine andere Situation regelt die durch das ZZRÄG 2019 neu eingefügte **Anmerkung 10a zur TP 9**. In dieser Situation wird die beabsichtigte Verpfändung zunächst nur auf einer Liegenschaft angemerkt, bei der Eintragung des Pfandrechts im Rang der Anmerkung wird das Pfandrecht aber simultan auf einer anderen Liegenschaft im laufenden Rang einverleibt. Die Anmerkung 10a stellt klar, dass in einem solchen Fall, wenn bereits auf zumindest einem der simultan haftenden Grundstücke eine Anmerkung der Rangordnung eingetragen und die Gebühr nach TP 9 lit. b Z 5 bezahlt wurde, auch bei der nachträglichen Verbücherung der Simultanhypothek nur die „Ergänzungsgebühr“ von 0,6 % anfällt. Dabei ist es unbeachtlich, ob auch auf dem/den anderen nunmehr simultan haftenden Grundstück/en bereits ursprünglich eine Anmerkung der Rangordnung eingetragen wurde. Allerdings ist zu beachten, dass dies nur insoweit gilt, als der Wert des nachträglich eingetragenen Rechts nicht den Wert übersteigt, für den die Gebühr nach TP 9 lit. b Z 5 bereits entrichtet wurde.

Beispiel: Auf der Liegenschaft X wird die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung – Pfandrecht in Höhe von € 100.000 – bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Für diese Anmerkung der

Rangordnung fallen gemäß TP 9 lit. b Z 5 Gebühren in Höhe von 0,6 % an (€ 600). Anschließend wird – anlässlich der nachträglichen Eintragung des Pfandrechts in Höhe von € 100.000 in der angemerkten Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung – auch auf der Liegenschaft Y (im laufenden Rang) die Eintragung des Pfandrechts in Höhe von € 100.000 begehrt (Simultanhypothek). Die Gebühr nach TP 9 lit. b Z 6 in Höhe von 0,6 % fällt nur einmal an (€ 600 – insgesamt wurde für diese Eintragungen somit einmal 1,2 % vom Wert des eingetragenen Rechtes an Gebühren vorgeschrieben).

Variante: Anschließend an die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung – Pfandrecht in Höhe von € 100.000 – auf der Liegenschaft X wird die nachträgliche Eintragung eines Pfandrechts in Höhe von € 150.000 auf der Liegenschaft X (€ 100.000 im angemerkten Rang, weitere € 50.000 im laufenden Rang) und auf der Liegenschaft Y (mangels Anmerkung der Rangordnung das gesamte Pfandrecht in Höhe von € 150.000 im laufenden Rang) begehrt. Die Gebühr nach TP 9 lit. b Z 6 beträgt 0,6 % von € 100.000. Zusätzlich fällt eine Gebühr nach TP 9 lit. b Z 4 in Höhe von 1,2 % von € 50.000 an, weil insoweit der Wert überstiegen wird, für den die Gebühr nach TP 9 lit. b Z 5 bereits entrichtet wurde (€ 100.000). (Anmerkung: Hier wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für die Einverleibung einer Simultanhypothek – ein einziges Gesuch/gleichzeitiges Begehren – nach Anmerkung 7 zur TP 9 erfüllt sind).

46. Es macht somit keinen Unterschied, ob der Antragsteller bereits bei der Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung beabsichtigte, mehrere Liegenschaften simultan zu belasten, und bereits dabei die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung auf mehreren Liegenschaften beehrte oder ob er das Pfandrecht zunächst nur an einer Liegenschaft anmerkt und erst anlässlich der nachträglichen Eintragung im angemerkten Rang gleichzeitig weitere Liegenschaften simultan belastet. Soweit der Wert des eingetragenen Rechtes jedoch den Wert übersteigt, für den die Gebühr nach TP 9 lit. b Z 5 entrichtet wurde, fällt dafür eine eigene Eintragungsgebühr an.

47. Bei einer Übertragung einer **Namensrangordnung** handelt es sich nicht um eine Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung selbst, sondern um eine Übertragung der bereits angemerkten Rangordnung. Der Vorgang ist auch nicht als Veränderung der bestehenden Anmerkung anzusehen, sondern – zusätzlich zur zunächst erfolgten Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung – als eigener Tatbestand der Anmerkung der Übertragung der Rangordnung (vgl. § 57a Abs. 3 GBG 1955). Da dieser eigene Tatbestand in TP 9 lit. b nicht eigens genannt ist, ist nach Anmerkung 12 lit. a zur TP 9 die (Anmerkung der) Übertragung einer Namensrangordnung kein gebührenausslösender Tatbestand (vgl. BVwG 29.1.2018, W183 2181619-1/2E).

G. Zahlungspflicht

48. Für die **Eingabengebühr** ist die einschreitende Partei, also der/die Antragsteller/in zahlungspflichtig (§ 7 Abs. 1 Z 2 GGG). Die Eingabengebühr erhöht sich um 18 Euro, wenn nicht die Eingabe und sämtliche Urkunden im Elektronischen Rechtsverkehr übermittelt werden.

Fälligkeit tritt mit der Überreichung der Eingabe ein; ist die Gebühr bis dahin nicht vollständig beigebracht oder die Einziehung erfolglos geblieben, so ist der Mehrbetrag nach § 31 Abs. 1 GGG (22 Euro) zu erheben. Für diesen Mehrbetrag haften die Bevollmächtigten und die gesetzlichen Vertreter, die die Grundbuchseingabe verfasst oder überreicht haben, als Bürge und Zahler mit den zur Zahlung der Gebühr verpflichteten Personen (ausgenommen Verfahrenshelfer – § 31 Abs. 2 GGG).

49. Die persönliche Gebührenbefreiung nach § 10 Abs. 3 Z 2 GGG für Gerichtskommissäre gilt auch für Fälle, in denen sie nach § 182 Abs. 2 AußStrG beim Grundbuchsgericht Anträge einbringen. Nach dieser Bestimmung hat der Gerichtskommissär die Verbücherung des Abhandlungsergebnisses zu überwachen, wenn infolge eines rechtskräftigen Einantwortungsbeschlusses in Durchbrechung des Intabulationsprinzips bereits außerbücherliches Eigentum bzw. Miteigentum an nachlasszugehörigen Liegenschaften erworben wurde. Der Gerichtskommissär wird dabei ex lege Säumniskurator der Erben, wenn diese mit der Herstellung der Grundbuchsordnung säumig werden, und besorgt als solcher eine Amtshandlung nach § 1 Abs. 1 GKG (vgl. A. Tschugguel in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG II § 1 GKG Rz 7; RIS-Justiz RS0059328).

50. Für die **Eintragungsgebühr** sind zahlungspflichtig (§ 25 GGG)

- a) derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung) pfandweise Beschreibung, Einreihung stellt,
- b) derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht, und
- c) bei Eintragungen im Wege der Zwangsvollstreckung auch der Verpflichtete, soweit die Eintragungsgebühr nicht nach § 75 EO dem Gläubiger zur Last fällt.

51. Gemäß § 7 Abs. 4 GGG trifft die Solidarhaftung (auch: Haftung zur ungeteilten Hand) Personen, die zur Entrichtung desselben Gebührenbetrags verpflichtet sind. Diese Bestimmung gilt lediglich für Fälle, in denen im Gesetz zwei oder mehrere Personen ohne Angabe von Anteilen zahlungspflichtig sind. Gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GGG ist für die Eintragungsgebühr derjenige zahlungspflichtig, der den Antrag auf Eintragung gestellt hat. Wird von mehreren Antragstellern eine Eintragung bzw. Einverleibung von Wohnungseigentum in einer gemeinsamen Eingabe begehrt, so ist für die Antragsteller jeweils die Eintragungsgebühr für den Wert ihrer Rechte zu berechnen. Sie dürfen nicht zur solidarischen Haftung hinsichtlich ihrer – nach den jeweiligen Anteilen beehrten und somit verschiedenen – Eintragungen herangezogen werden, weil es sich eben nicht um die Entrichtung desselben Gebührenbetrags handelt. Dies ist auch ausdrücklich in § 26 Abs. 6 GGG normiert: *„Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden*

Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen.“ (vgl. BVwG vom 26.2.2019, GZ W214 2124696-1/3E).

52. Ungeachtet des § 25 Abs. 1 lit. a GGG haftet im Fall einer Treuhänderrangordnung (§ 57a Abs. 4 GBG 1955) der Treuhänder nicht für die Eintragungsgebühr auf Grund seines Antrags, wenn er ohnedies seinen Mandanten vertritt und dieser als Antragsteller gebührenpflichtig wird (§ 25 Abs. 6 GGG). Das gilt für die Ausnützung der Rangordnung durch den vom Treuhänder vertretenen Erwerber oder Pfandgläubiger, aber auch für den Antrag auf Anmerkung der Rangordnung, wenn dieser vom Liegenschaftseigentümer auch im Namen des Treuhänders gestellt wird. Tritt hingegen als Antragsteller nur der Treuhänder selbst auf, so findet die Regelung keine Anwendung und die Gebühr ist (auch) dem Treuhänder vorzuschreiben.⁵

53. Gemäß § 25 Abs. 1 lit. b GGG ist auch derjenige zahlungspflichtig, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Der VwGH beschäftigte sich in seinem Erkenntnis vom 11.9.2018, Ra 2018/16/0074, mit der Frage des Vorteils des Pfandgläubigers im Sinne des § 25 Abs. 1 lit. b GGG bei einer Ab- und Zuschreibung eines mit einem Pfandrecht belasteten Grundstücksteils in eine neu eröffnete Einlagezahl und verneinte diesen (über Einwendungen des Pfandgläubigers) im konkreten Fall. Er hielt fest, dass die Solidarverpflichtung der nach § 25 Abs. 1 GGG Zahlungspflichtigen nach den konkreten persönlichen Gegebenheiten zu beurteilen ist, sodass eine Zahlungspflicht desjenigen, der weder einen Antrag auf Eintragung, pfandweise Beschreibung oder Einreihung (§ 25 Abs. 1 lit. a GGG) gestellt hat noch als Verpflichteter (§ 25 Abs. 1 lit. c GGG) heranzuziehen ist, für den Erwerb eines Pfandrechts nur dann in Betracht kommt, wenn die Eintragung ihm etwa durch die erstmalige Verschaffung eines oder durch die Vergrößerung des Pfandobjekts zum Vorteil gereicht.

⁵ Vgl. Erläuterungen zur Gerichtsgebühren-Novelle 2015 zu Z 15 (§ 25 Abs. 5 GGG).