

ENTSCHLIEßUNGSANTRAG

des Bundesrats Dr. Schmittner
und weiterer Bundesräte

betreffend Gebührenzahlung auf Grund nachträglicher Zurechnung der Kellerabteile zur Wohnnutzfläche

Am 07.11.2014 berichtete die Tageszeitung „Salzburger Nachrichten“ folgendes:

„Hausbesitzer müssen nun für Keller zahlen

Dutzenden Salzburgern steht eine Nachzahlung von Gerichtsgebühren ins Haus. Weil der Keller zur Wohnfläche zählt, selbst wenn nur Müll lagert. Heidi Huber Salzburg. Für viele Salzburger gab es heuer unliebsame Post vom Landesgericht Salzburg, bei manchen wird sie noch eintrudeln. Haus- oder Reihenhausbesitzern, die eine Wohnbauförderung in Anspruch genommen haben, droht eine empfindliche Nachzahlung. Die Eintragung des Pfandrechts ins Grundbuch ist bei einer geförderten Wohnnutzfläche von unter 130 Quadratmetern gebührenfrei. Ist die Fläche größer, werden Gerichtsgebühren von 1,2 Prozent des Pfandbetrags fällig – in der Regel zwischen 4000 und 8000 Euro. Wer Wohnbauförderung erhalten hat, bei dem steht das Land mit Pfandrecht im Grundbuch.

Das Gericht erhebt derzeit, wie groß die Wohnnutzfläche tatsächlich ist. Die Streitfrage ist, ob auch der Keller als Wohnnutzfläche gilt. Was viele nicht wissen: Wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Eintragung des Pfandrechts der Keller gestaltet wird – und sei es auch nur, dass man den Boden fliest, die Wände verputzt oder sein Rad, seine Ski, seine Winterreifen oder Müll dort lagert –, dann zählt die Fläche zur Wohnnutzfläche. Das hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden.“

(...) 70 Fälle von Nachzahlungen sind heuer bei der Wohnbauförderungsabteilung des Landes bekannt geworden. „Bei den Betroffenen herrscht Empörung. Die Bestimmungen, was Wohnfläche ist und was nicht, wurden sukzessive verschärft. Das ist jetzt der Gipfel“, sagt Referatsleiter Franz Schuchter. Für die Einbringung von Gerichtsgebühren gibt es eine fünfjährige Verjährungsfrist.

Imre Juhasz, Vizepräsident des Landesgerichts, erklärt: „Wir müssen überprüfen, ob die Voraussetzungen, die zum Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung vorlagen, nicht binnen fünf Jahren weggefallen sind. Die Kriterien sind relativ streng, das ist mir klar. Aber wir sind hier nur eine Instanz, die das umzusetzen hat, was der Verwaltungsgerichtshof urteilt. Wir bemühen uns aber, dem Einzelfall gerecht zu werden.“ Viele Häuselbauer oder Besitzer wüssten einfach nicht, dass die Frist von fünf Jahren gelte. In dieser Zeit müsse der Keller im „Rohzustand“ erhalten bleiben.“

Es kann einem „Häuselbauer“ nicht zugemutet werden, ein Kellerabteil fünf Jahre lang nicht zu nutzen und es im Rohzustand zu belassen, damit dieses nicht zur Wohnnutzfläche hinzugezählt werden kann.

Dies kommt fast einem temporären „Nutzungsverbot der Eigentümer“ oder sogar einer temporären „Enteignung“ gleich.

Bei diesen Fällen handelt es sich oft um Familien, die gerade wegen der Wohnbauförderung sich ein Haus gekauft haben, da sie auf andere Art und Weise es finanziell nicht geschafft hätten Eigentum zu erwerben. Zahlungen von 5.000 bis 8.000 EURO können Familien, insbesondere vor dem Winter, nicht nur in finanzielle Schwierigkeiten bringen.

Vor diesem Hintergrund stellen die unterfertigten Bundesräte folgenden

ENTSCHLIEßUNGSANTRAG

Der Bundesrat wolle beschließen:

„Die Bundesregierung, insbesondere der Bundesminister für Justiz, wird aufgefordert, einerseits eine Regierungsvorlage zur Änderung des Wohnbauförderungsgesetzes vorzulegen, welche die ordnungsgemäße Nutzung eines Kellerabteiles zulässt, ohne dass dieses der Wohnnutzfläche zugerechnet wird, und andererseits sicherzustellen, dass alle - aufgrund der nachträglichen Zurechnung von Kellerabteilen zur Wohnnutzfläche - entrichteten Gerichtsgebühren aus schon entschiedenen Gerichtsverfahren und noch zu entrichtende Gebühren, den geschädigten Eigentümern zurückerstattet werden.“



In formeller Hinsicht wird um die Zuweisung an den Justizausschuss ersucht.

h/m