

TE Vwgh Erkenntnis 2024/2/1 Ra 2022/16/0031

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.02.2024

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
22/03 Außerstreitverfahren
23/04 Exekutionsordnung
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren
33 Bewertungsrecht

Norm

ABGB §432
ABGB §433
ABGB §434
ABGB §435
ABGB §938
BewG 1955 §10
BewG 1955 §10 Abs2
GGG 1984 TP9 litb Z1
GGG 1984 §2 Z4
GGG 1984 §26 Abs1 idF 2013/I/001
GGG 1984 §26 Abs3 idF 2013/I/001
GGV 2014 §10a
LiegenschaftsbewertungsG 1992 §2 Abs2
VwRallg
1. ABGB § 432 heute
2. ABGB § 432 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGI. Nr. 69/1916
1. ABGB § 433 heute
2. ABGB § 433 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGI. Nr. 69/1916
1. ABGB § 434 heute
2. ABGB § 434 gültig ab 15.04.1916 zuletzt geändert durch RGI. Nr. 69/1916
1. ABGB § 435 heute
2. ABGB § 435 gültig ab 15.04.1916 zuletzt geändert durch RGI. Nr. 69/1916
1. ABGB § 938 heute

2. ABGB § 938 gültig ab 01.01.1812

1. BewG 1955 § 10 heute

2. BewG 1955 § 10 gültig ab 30.07.1955

1. BewG 1955 § 10 heute

2. BewG 1955 § 10 gültig ab 30.07.1955

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma und die Hofrätin Dr. Reinbacher, den Hofrat Dr. Bodis, die Hofrätin Dr. Funk-Leisch und den Hofrat Mag. M. Mayr als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Kittinger, LL.M., über die Revision der G GmbH in G, vertreten durch Mag. Arno Pajek, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Plankengasse 7/2/27, gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 11. März 2022, W101 2228821-1/2E, betreffend Gerichtsgebühren (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von € 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2018 erwarb die Revisionswerberin ein Superädifikat auf einer näher bezeichneten Liegenschaft. Für die Aufgabe der Pachtrechte an dieser Liegenschaft verpflichtete sich die Revisionswerberin gegenüber der Eigentümerin des Superädifikates, die auch Pächterin der Liegenschaft war, zur Zahlung eines Ablösepreises iHv 250.000 €.

2

Mit Antrag vom 15. März 2019 beantragte die Revisionswerberin die Urkundenhinterlegung zum Erwerb des Eigentumsrechtes an dem Superädifikat ob der näher bezeichneten Liegenschaft. Die Revisionswerberin entrichtete die im Wege der Selbstberechnung auf Grundlage des dreifachen Einheitswertes des Superädifikates iHv 22.892 € ermittelte Eintragungsgebühr iHv 252 €. Die Hinterlegung der Urkunde wurde am 19. März 2019 antragsgemäß im Grundbuch vollzogen.

3

Mit Bescheid vom 30. Dezember 2019 schrieb die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien - nach Erlassung eines Zahlungsauftrages (Mandatsbescheid) und in Folge der Erhebung einer Vorstellung - der Revisionswerberin die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv 2.750 € sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG iHv 8 €, abzüglich der bereits geleisteten 252 €, somit insgesamt 2.506 €, zur Zahlung vor. Als Bemessungsgrundlage nahm die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien die vertraglich vereinbarte Ablösezahlung iHv 250.000 € als „sonstige Leistung“ gemäß § 26 Abs. 3 Z 1 GGG an. Mit Bescheid vom 30. Dezember 2019 schrieb die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien - nach Erlassung eines Zahlungsauftrages (Mandatsbescheid) und in Folge der Erhebung einer Vorstellung - der Revisionswerberin die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv 2.750 € sowie die Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv 8 €, abzüglich der bereits geleisteten 252 €, somit insgesamt 2.506 €, zur Zahlung vor. Als Bemessungsgrundlage nahm die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien die vertraglich vereinbarte Ablösezahlung iHv 250.000 € als „sonstige Leistung“ gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG an.

4

Die gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30. Dezember 2019 erhobene Beschwerde der Revisionswerberin wies das Bundesverwaltungsgericht mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet ab und erklärte die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG für nicht zulässig. Die gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30. Dezember 2019 erhobene Beschwerde der Revisionswerberin wies das Bundesverwaltungsgericht mit dem angefochtenen Erkenntnis als unbegründet ab und erklärte die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG für nicht zulässig.

5

Das Bundesverwaltungsgericht stellte fest, die Revisionswerberin habe das Superädifikat mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör aufgrund des „Schenkungsvertrages/Notariatsaktes“ vom 6. Dezember 2018 von der „Geschenkgeberin“ erhalten. Für die Aufgabe der Pachtrechte an der Liegenschaft sei in diesem Vertrag ein Ablösepreis iHv 250.000 € zwischen der „Geschenkgeberin“ und der Revisionswerberin vereinbart worden. Dieser Betrag sei als Gegenleistung für die Schenkung des gegenständlichen Superädifikates erbracht worden.

6

In der rechtlichen Begründung führte das Bundesverwaltungsgericht - soweit hier relevant - aus, dass Gegenleistung im Sinne des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN, BGBl. I. Nr. 1/2013, die Summe dessen sei, was der Käufer an wirtschaftlichem Wert dafür zu leisten verspreche, dass er das Grundstück erhalte. Gegenleistung bei einem Kauf sei nach § 26 Abs. 3 Z 1 GGG der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Eine sonstige Leistung zähle immer dann zur Gegenleistung, wenn sie der Käufer für den Erwerb des Eigentumsrechts erbringe oder der Verkäufer für den Verkauf erhalte. Ausschlaggebend sei, dass der Erwerber die sonstige Leistung im Zusammenhang mit dem Kauf zu erbringen habe. In der rechtlichen Begründung führte das Bundesverwaltungsgericht - soweit hier relevant - aus, dass Gegenleistung im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN, Bundesgesetzblatt römisch eins. Nr. 1 aus 2013, die Summe dessen sei, was der Käufer an wirtschaftlichem Wert dafür zu leisten verspreche, dass er das Grundstück erhalte. Gegenleistung bei einem Kauf sei nach Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Eine sonstige Leistung zähle immer dann zur Gegenleistung, wenn sie der Käufer für den Erwerb des Eigentumsrechts erbringe oder der Verkäufer für den Verkauf erhalte. Ausschlaggebend sei, dass der Erwerber die sonstige Leistung im Zusammenhang mit dem Kauf zu erbringen habe.

7

Wie die belangte Behörde bereits ausgeführt habe, müsse im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass nicht der „Erwerb/Kauf/Schenkung“ des „wertlosen“ Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage des Rechtsgeschäfts gebildet habe. Der „Erwerb/Kauf/Schenkung“ des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte stünden in einem ursächlichen Zusammenhang, sodass die Ablösezahlung iHv 250.000 € als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen sei. Somit stehe fest, dass es sich bei dem gezahlten Betrag iHv 250.000 € um jenen Wert handle, der gemäß § 26 Abs. 1 GGG mit dem Rechtsgeschäft zu erzielen gewesen sei. Die Beschwerde sei aus diesem Grund abzuweisen. Wie die belangte Behörde bereits ausgeführt habe, müsse im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass nicht der „Erwerb/Kauf/Schenkung“ des „wertlosen“ Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage des Rechtsgeschäfts gebildet habe. Der „Erwerb/Kauf/Schenkung“ des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte stünden in einem ursächlichen Zusammenhang, sodass die Ablösezahlung iHv 250.000 € als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen sei. Somit stehe fest, dass es sich bei dem gezahlten Betrag iHv 250.000 € um jenen Wert handle, der gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG mit dem Rechtsgeschäft zu erzielen gewesen sei. Die Beschwerde sei aus diesem Grund abzuweisen.

8

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision. Die Revisionswerberin bringt zur Begründung der Zulässigkeit der Revision vor, dass nach dem Wortlaut des § 26 Abs. 1 GGG bei der Eintragung des Eigentumsrechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts auszugehen sei. Mit dem verfahrensgegenständlichen Vertrag sei das Superädifikat schenkungsweise erworben worden. Folglich sei nur der Wert des Superädifikates als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr heranzuziehen. Das Bundesverwaltungsgericht weiche mit seiner Beurteilung, wonach die Ablösesumme für die Aufgabe der Pachtrechte an der Liegenschaft als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei, von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ab. Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision. Die Revisionswerberin bringt zur Begründung der Zulässigkeit der Revision vor, dass nach dem Wortlaut des Paragraph 26, Absatz eins, GGG bei der Eintragung des Eigentumsrechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts auszugehen sei. Mit dem verfahrensgegenständlichen Vertrag sei das Superädifikat schenkungsweise erworben worden. Folglich sei nur der Wert des Superädifikates als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr heranzuziehen. Das

Bundesverwaltungsgericht weiche mit seiner Beurteilung, wonach die Ablösesumme für die Aufgabe der Pachtrechte an der Liegenschaft als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei, von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ab.

9

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Revision das Vorverfahren eingeleitet; die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien erstattete eine Revisionsbeantwortung.

10

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

11

Die Revision ist im Hinblick auf das Vorbringen der Revisionswerberin zulässig und auch begründet.

12

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) ist für Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums eine Gebühr in Höhe von 1,1 vH vom Wert des Rechtes zu entrichten. Wird ein Antrag auf gerichtliche Hinterlegung einer Urkunde zum Zwecke des Erwerbes des Eigentumsrechtes oder eines anderen dinglichen Rechtes an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk gestellt, so ist die gleiche Eingabengebühr zu entrichten wie für einen Antrag um Eintragung in das Grundbuch (Anmerkung 11 zu TP 9 GGG). Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) ist für Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums eine Gebühr in Höhe von 1,1 vH vom Wert des Rechtes zu entrichten. Wird ein Antrag auf gerichtliche Hinterlegung einer Urkunde zum Zwecke des Erwerbes des Eigentumsrechtes oder eines anderen dinglichen Rechtes an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk gestellt, so ist die gleiche Eingabengebühr zu entrichten wie für einen Antrag um Eintragung in das Grundbuch (Anmerkung 11 zu TP 9 GGG).

13

Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird gemäß § 2 Z 4 GGG hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder in das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung begründet, wobei im Fall der Selbstberechnung der Eintragungsgebühr durch die Grundbuchsgebührenverordnung kein abweichender Zeitpunkt der Entstehung des Gebührenanspruches festgelegt wird (vgl. VwGH 29.9.2020, Ra 2020/16/0086). Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder in das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung begründet, wobei im Fall der Selbstberechnung der Eintragungsgebühr durch die Grundbuchsgebührenverordnung kein abweichender Zeitpunkt der Entstehung des Gebührenanspruches festgelegt wird vergleiche , VwGH 29.9.2020, Ra 2020/16/0086).

14

Im Revisionsfall wurde die Hinterlegung der Urkunde zum Erwerb des Eigentumsrechtes an dem mit Vertrag vom 6. Dezember 2018 von der Revisionswerberin erworbenen Superädifikat am 19. März 2019 im Grundbuch vollzogen. Im Revisionsfall ist daher § 26 Abs. 1 und 3 GGG idF der Grundbuchsgebührennovelle (GGN), BGBl. I Nr. 1/2013, anzuwenden. Die Änderungen des § 26 Abs. 1 GGG durch Art. 4 des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetzes 2019 (ZZRÄG 2019), BGFB. I Nr. 38/2019, traten erst mit Ablauf des Tages ihrer am 22. Mai 2019 erfolgten Kundmachung in Kraft und sind gemäß Art. VI Z 70 GGG für den Revisionsfall nicht maßgeblich (vgl. erneut VwGH Ra 2020/16/0086, zur Abgrenzung der unterschiedlichen Fassungen des § 26 Abs. 1 GGG). Im Revisionsfall wurde die Hinterlegung der Urkunde zum Erwerb des Eigentumsrechtes an dem mit Vertrag vom 6. Dezember 2018 von der Revisionswerberin erworbenen Superädifikat am 19. März 2019 im Grundbuch vollzogen. Im Revisionsfall ist daher Paragraph 26, Absatz eins, und 3 GGG in der Fassung der Grundbuchsgebührennovelle (GGN), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013,, anzuwenden. Die Änderungen des Paragraph 26, Absatz eins, GGG durch Artikel 4, des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetzes 2019 (ZZRÄG 2019), BGFB. I Nr. 38 aus 2019,, traten erst mit Ablauf des Tages ihrer am 22. Mai 2019 erfolgten Kundmachung in Kraft und sind gemäß Artikel römisch sechs, Ziffer 70, GGG für den Revisionsfall nicht maßgeblich vergleiche , erneut VwGH Ra 2020/16/0086, zur Abgrenzung der unterschiedlichen Fassungen des Paragraph 26, Absatz eins, GGG).

15

§ 26 Abs. 1 und 3 GGG idF GGN samt Überschrift lautet: Paragraph 26, Absatz eins, und 3 GGG in der Fassung GGN samt Überschrift lautet:

„Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

§ 26. (1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Paragraph 26, (1) Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

(2) [...]

(3) Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

1.

bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,

2.

bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,

3.

bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,

4.

bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

[...]“

16

§ 26 GGG in seiner für den Revisionsfall maßgeblichen Fassung (die Neufestsetzung durch die Verordnungen BGBl. II Nr. 280/2013 und BGBl. II Nr. 152/2017 sowie die Änderung durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 19/2015 betreffen nicht die Absätze 1 und 3 und sind für den Revisionsfall unerheblich) enthält eine eigenständige Definition des Wertes als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr (vgl. VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037). Die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG idF der GGN weicht von der Bestimmung des § 10 Abs. 2 BewG ab und entspricht vielmehr dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann

(vgl. VwGH 13.10.2021, Ra 2019/16/0122, erneut VwGH Ra 2020/16/0086; VwGH 9.4.2020, Ra 2020/16/0052;

VwGH 12.11.2019, Ro 2019/16/0014; VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047; VwGH 1.3.2018, Ra 2018/16/0012; sowie

erneut VwGH Ra 2016/16/0037). Paragraph 26, GGG in seiner für den Revisionsfall maßgeblichen Fassung (die Neufestsetzung durch die Verordnungen Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 280 aus 2013, und Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 152 aus 2017, sowie die Änderung durch das Bundesgesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 19 aus 2015, betreffen nicht die Absätze 1 und 3 und sind für den Revisionsfall unerheblich) enthält eine eigenständige Definition des Wertes als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr vergleiche , VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037). Die Regelung des Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG in der Fassung der GGN weicht von der Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 2, BewG ab und entspricht vielmehr dem Paragraph 2, Absatz

2, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann vergleiche , VwGH 13.10.2021,

Ra 2019/16/0122, erneut VwGH Ra 2020/16/0086; VwGH 9.4.2020, Ra 2020/16/0052;

VwGH 12.11.2019, Ro 2019/16/0014; VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047; VwGH 1.3.2018, Ra 2018/16/0012; sowie erneut VwGH Ra 2016/16/0037).

17

Gegenstand der Gerichtsgebühr ist das im Grundbuch eingetragene Recht im Zeitpunkt der Eintragung (§ 2 Z 4 GGG). Der Erwerb des Eigentumsrechtes an dem Superädifikat erforderte die Hinterlegung einer mit den Erfordernissen der

§§ 432 und 433 ABGB versehenen Urkunde (vgl. dazu näher VwGH 29.4.2013, 2012/16/0027). Gegenstand der Gerichtsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG war der Erwerb des Eigentumsrechtes an dem Superädifikat durch Hinterlegung der erforderlichen Urkunde. Gegenstand der Gerichtsgebühr ist das im Grundbuch eingetragene Recht im Zeitpunkt der Eintragung (Paragraph 2, Ziffer 4, GGG). Der Erwerb des Eigentumsrechtes an dem Superädifikat erforderte die Hinterlegung einer mit den Erfordernissen der Paragraphen 432, und 433 ABGB versehenen Urkunde (vergleiche, dazu näher VwGH 29.4.2013, 2012/16/0027). Gegenstand der Gerichtsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG war der Erwerb des Eigentumsrechtes an dem Superädifikat durch Hinterlegung der erforderlichen Urkunde.

18

Das Bundesverwaltungsgericht ging in dem angefochtenen Erkenntnis davon aus, dass der Ablösepreis iHv € 250.000 als Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates erbracht worden sei. Das Bundesverwaltungsgericht begründete dies damit, dass nicht die „Schenkung“ des „wertlosen“ Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage des Rechtsgeschäftes gebildet habe und die Ablösesumme eine Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates darstelle. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage zog das Bundesverwaltungsgericht ausgehend von diesen Ausführungen § 26 Abs. 3 GGG heran und setzte den Erwerb des Superädifikates durch die Revisionswerberin aufgrund des Vertrages vom 6. Dezember 2018 einem Kauf gleich. Das Bundesverwaltungsgericht ging in dem angefochtenen Erkenntnis davon aus, dass der Ablösepreis iHv € 250.000 als Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates erbracht worden sei. Das Bundesverwaltungsgericht begründete dies damit, dass nicht die „Schenkung“ des „wertlosen“ Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage des Rechtsgeschäftes gebildet habe und die Ablösesumme eine Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates darstelle. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage zog das Bundesverwaltungsgericht ausgehend von diesen Ausführungen Paragraph 26, Absatz 3, GGG heran und setzte den Erwerb des Superädifikates durch die Revisionswerberin aufgrund des Vertrages vom 6. Dezember 2018 einem Kauf gleich.

19

Das Bundesverwaltungsgericht stellte in dem angefochtenen Erkenntnis aber weder den Inhalt des - vom Bundesverwaltungsgericht als „Schenkungsvertrag/Notariatsakt“ bezeichneten - Vertrages vom 6. Dezember 2018 fest, noch setzte es sich mit dem den Erwerbsvorgang betreffenden Parteiwillen auseinander. Eine solche Auseinandersetzung wäre jedoch erforderlich gewesen, da sich bereits aus dem Wortlaut des § 26 Abs. 3 GGG ergibt, dass die Z 1 bis 4 nur auf die „nachstehend angeführten Erwerbsvorgänge“ anzuwenden sind. Die unentgeltliche Übertragung (Schenkung) gehört nicht zu den in § 26 Abs. 3 Z 1 bis 4 GGG genannten Erwerbsarten. Sofern dem Erwerb des Superädifikates entgegen den rechtlichen Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes eine Schenkung und kein Kauf zu Grunde lag, wäre § 26 Abs. 3 GGG auf den Revisionsfall nicht anwendbar gewesen. In diesem Fall wäre die Gebühr für die Hinterlegung der Urkunde zum Erwerb des Eigentums an dem Superädifikat gemäß § 26 Abs. 1 GGG vom Wert des einzutragenden Rechts zu bemessen gewesen. Da das Bundesverwaltungsgericht - wie schon die belangte Behörde in dem Bescheid vom 30. Dezember 2019 - dem angefochtenen Erkenntnis zu Grunde legte, dass das Superädifikat „wertlos“ sei, hätte das Bundesverwaltungsgericht in diesem Fall nicht ohne weiteres davon ausgehen können, dass ein Betrag iHv 250.000 € jenem gemäß § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG idF GGN maßgeblichen Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung für das Superädifikat üblicherweise zu erzielen gewesen wäre. Das Bundesverwaltungsgericht stellte in dem angefochtenen Erkenntnis aber weder den Inhalt des - vom Bundesverwaltungsgericht als „Schenkungsvertrag/Notariatsakt“ bezeichneten - Vertrages vom 6. Dezember 2018 fest, noch setzte es sich mit dem den Erwerbsvorgang betreffenden Parteiwillen auseinander. Eine solche Auseinandersetzung wäre jedoch erforderlich gewesen, da sich bereits aus dem Wortlaut des Paragraph 26, Absatz 3, GGG ergibt, dass die Ziffer eins, bis 4 nur auf die „nachstehend angeführten Erwerbsvorgänge“ anzuwenden sind. Die unentgeltliche Übertragung (Schenkung) gehört nicht zu den in Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, bis 4 GGG genannten Erwerbsarten. Sofern dem Erwerb des Superädifikates entgegen den rechtlichen Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes eine Schenkung und kein Kauf zu Grunde lag, wäre Paragraph 26, Absatz 3, GGG auf den Revisionsfall nicht anwendbar gewesen. In diesem Fall wäre die Gebühr für die Hinterlegung der Urkunde zum Erwerb des Eigentums an dem Superädifikat gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG vom Wert des einzutragenden Rechts zu bemessen gewesen. Da das Bundesverwaltungsgericht - wie schon die belangte Behörde in dem Bescheid vom 30. Dezember 2019 - dem angefochtenen Erkenntnis zu Grunde legte, dass das Superädifikat „wertlos“ sei, hätte das Bundesverwaltungsgericht in diesem Fall nicht ohne weiteres davon ausgehen können, dass ein

Betrag iHv 250.000 € jenem gemäß Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG in der Fassung GGN maßgeblichen Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung für das Superädifikat üblicherweise zu erzielen gewesen wäre.

20

Für die Annahme des Bundesverwaltungsgerichtes, dass es sich bei dem Betrag iHv 250.000 € um die Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates handle, wären dementsprechend eindeutige Feststellungen zum Erwerb des Superädifikates erforderlich gewesen, insbesondere zu dem allenfalls zum Vertrag vom 6. Dezember 2018 hinzutretenden Parteiwillen.

21

Sofern das Bundesverwaltungsgericht aufgrund hinreichend konkreter Feststellungen zu dem Ergebnis gekommen wäre, dass das Superädifikat im Wege eines Kaufes erworben wurde, hätte es sich in einem weiteren Schritt mit der Frage des Vorliegens von außerordentlichen Verhältnissen auseinandersetzen müssen (vgl. zu dem Fall, in dem der Wert der Gegenleistung gemäß § 26 Abs. 3 GGG unter dem in § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG definierten Wert liegt, was das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse indiziert, VwGH 5.9.2023, Ra 2022/16/0092, mwN). Das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen schließt die Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG aus, wodurch die Eintragsgebühr wieder nach § 26 Abs. 1 GGG zu bemessen gewesen wäre (vgl. erneut VwGH Ra 2020/16/0086; VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037). Sofern das Bundesverwaltungsgericht aufgrund hinreichend konkreter Feststellungen zu dem Ergebnis gekommen wäre, dass das Superädifikat im Wege eines Kaufes erworben wurde, hätte es sich in einem weiteren Schritt mit der Frage des Vorliegens von außerordentlichen Verhältnissen auseinandersetzen müssen vergleiche , zu dem Fall, in dem der Wert der Gegenleistung gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG unter dem in Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG definierten Wert liegt, was das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse indiziert, VwGH 5.9.2023, Ra 2022/16/0092, mwN). Das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen schließt die Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG aus, wodurch die Eintragsgebühr wieder nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG zu bemessen gewesen wäre vergleiche , erneut VwGH Ra 2020/16/0086; VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037).

22

Indem das Bundesverwaltungsgericht dies verkannt hat, hat es das angefochtene Erkenntnis mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet.

23

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014.

Wien, am 1. Februar 2024

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2024:RA2022160031.L00

Im RIS seit

19.03.2024

Zuletzt aktualisiert am

19.03.2024

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>