

# TE Vwgh Beschluss 2019/10/9 Ra 2019/16/0163

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.10.2019

## Index

20/13 Sonstiges allgemeines Privatrecht  
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren  
33 Bewertungsrecht

## Norm

BauRG 1912 §3 Abs1  
BewG 1955 §15 Abs1  
GGG 1984 §26 Abs3 Z2  
1. BewG 1955 § 15 heute  
2. BewG 1955 § 15 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003  
3. BewG 1955 § 15 gültig von 27.11.1982 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1983

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Galli, LL.M., in der Revisionssache der N GmbH in H, vertreten durch die Weh Rechtsanwalt GmbH in 6900 Bregenz, Wolfeggstraße 1, gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Dezember 2018, Zl. I411 2188451-1/2E, betreffend Gerichtsgebühren (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Präsident des Landesgerichtes Feldkirch), den Beschluss gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

## Begründung

1 Im Grundbuch des Bezirksgerichtes Bregenz, Katastralgemeinde H, war für die revisionswerbende GmbH (Revisionswerberin) ob der Liegenschaft EZ XXX ein bis 31. Dezember 2023 eingeräumtes Baurecht aufgrund eines Baurechtsvertrages vom 15. Jänner 2004 einverleibt; die entsprechende Baurechtseinlage war unter der EZ YYY eingetragen.<sup>1</sup> Im Grundbuch des Bezirksgerichtes Bregenz, Katastralgemeinde H, war für die revisionswerbende GmbH (Revisionswerberin) ob der Liegenschaft EZ römisch 30 ein bis 31. Dezember 2023 eingeräumtes Baurecht aufgrund eines Baurechtsvertrages vom 15. Jänner 2004 einverleibt; die entsprechende Baurechtseinlage war unter der EZ YYY eingetragen.

2 Mit Grundbuchsgesuch vom 21. März 2017 beantragte ua die Revisionswerberin die Einverleibung der Verlängerung des Baurechtes in EZ XXX bis 31. Dezember 2053 und hinsichtlich der EZ YYY die Anmerkung der Verlängerung des Baurechtes an EZ XXX bis 31. Dezember 2053.<sup>2</sup> Mit Grundbuchsgesuch vom 21. März 2017 beantragte ua die

Revisionswerberin die Einverleibung der Verlängerung des Baurechtes in EZ römisch 30 bis 31. Dezember 2053 und hinsichtlich der EZ YYY die Anmerkung der Verlängerung des Baurechtes an EZ römisch 30 bis 31. Dezember 2053.

3 Mit Beschluss vom 22. März 2017 bewilligte das Bezirksgericht Bregenz diese beiden Eintragungen.

4 Nach einem Zahlungsauftrag der Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes Bregenz vom 2. August 2017 und einer dagegen mit Schriftsatz vom 8. August 2017 erhobenen Vorstellung schrieb der Präsident des Landesgerichtes Feldkirch der Revisionswerberin mit Bescheid vom 15. Jänner 2018 Pauschalgebühren nach

Tarifpost (TP) 9b Z 1 GGG samt Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in näher angeführter Höhe vor. Zur Berechnung der Pauschalgebühr auf Grundlage der Gegenleistung nach § 26 Abs. 3 Z 2 GGG, zog der Präsident des Landesgerichtes, ausgehend vom 18-fachen Jahreswert des vereinbarten Bauzinses, den abgezinsten Kapitalwert in näher angeführter Höhe heran. Von den sohin errechneten Pauschalgebühren zog der Präsident des Landesgerichtes den bereits gezahlten Betrag ab und gelangte so zum vorgeschriebenen Restbetrag. 5 Mit Erkenntnis vom 18. Dezember 2018 wies das Bundesverwaltungsgericht die mit Schriftsatz vom 21. Februar 2018 dagegen erhobene Beschwerde ab und sprach aus, dass eine Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Tarifpost (TP) 9b Ziffer eins, GGG samt Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, GEG in näher angeführter Höhe vor. Zur Berechnung der Pauschalgebühr auf Grundlage der Gegenleistung nach Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 2, GGG, zog der Präsident des Landesgerichtes, ausgehend vom 18-fachen Jahreswert des vereinbarten Bauzinses, den abgezinsten Kapitalwert in näher angeführter Höhe heran. Von den sohin errechneten Pauschalgebühren zog der Präsident des Landesgerichtes den bereits gezahlten Betrag ab und gelangte so zum vorgeschriebenen Restbetrag. 5 Mit Erkenntnis vom 18. Dezember 2018 wies das Bundesverwaltungsgericht die mit Schriftsatz vom 21. Februar 2018 dagegen erhobene Beschwerde ab und sprach aus, dass eine Revision nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

6 Der Verfassungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 11. Juni 2019, E 394/2019-5, die Behandlung der dagegen erhobenen Beschwerde abgelehnt und die Beschwerde gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof abgetreten. 6 Der Verfassungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 11. Juni 2019, E 394/2019-5, die Behandlung der dagegen erhobenen Beschwerde abgelehnt und die Beschwerde gemäß Artikel 144, Absatz 3, B-VG dem Verwaltungsgerichtshof abgetreten.

7 Die sodann erhobene außerordentliche Revision legte das Bundesverwaltungsgericht unter Anschluss der Akten des Verfahrens dem Verwaltungsgerichtshof vor.

8 Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. 8 Gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

9 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer 9 Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer

außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. 10 Tarifpost (TP) 9 lit. b Z 1 des Gerichtsgebührengesetzes (GG G) sieht in Grundbuchsachen Pauschalgebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes in Höhe von 1,1 vH vom Wert des Rechtes vor. außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen. 10 Tarifpost (TP) 9 Litera b, Ziffer eins, des Gerichtsgebührengesetzes (GG G) sieht in Grundbuchsachen Pauschalgebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes in Höhe von 1,1 vH vom Wert des Rechtes vor.

11 Gemäß § 26 Abs. 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in Fällen der Vormerkung - vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen und wird der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.<sup>1</sup> 1 Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts - ausgenommen in Fällen der Vormerkung - vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen und wird der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

12 § 26 Abs. 3 GGG lautet: 12 Paragraph 26, Absatz 3, GGG lautet:

1. "(3) Absatz 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. 1. Ziffer eins  
bei einem Kauf der Kaufpreis ...
  2. 2. Ziffer 2  
bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,
  3. ...".

13 Gemäß § 15 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG) ist der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v H auszugehen. Der Gesamtwert darf das 18-fache des Jahreswertes nicht übersteigen. 14 Gemäß § 1 Abs. 1 des

Baurechtsgesetzes (BauRG) kann ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht). 13 Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, des Bewertungsgesetzes (BewG) ist der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v H auszugehen. Der Gesamtwert darf das 18-fache des Jahreswertes nicht übersteigen. 14 Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, des Baurechtsgesetzes (BauRG) kann ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).

15 Das Baurecht kann gemäß § 3 Abs. 1 BauRG nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden. Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muss gemäß § 3 Abs. 2 leg. cit. deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird. 16 Das Baurecht entsteht gemäß § 5 Abs. 1 BauRG durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes. 15 Das Baurecht kann gemäß Paragraph 3, Absatz eins, BauRG nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden. Besteht das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen (Bauzins), so muss gemäß Paragraph 3, Absatz 2, leg. cit. deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein; Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern das Ausmaß des Bauzinses nicht durch die Bezugnahme auf den Wert von Grund und Boden bestimmt wird. 16 Das Baurecht entsteht gemäß Paragraph 5, Absatz eins, BauRG durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes.

17 Eine Verlängerung eines bestehenden Baurechtes kommt materiell-rechtlich einer Neubegründung eines Baurechtes gleich, wobei durch die Verlängerung die gesetzliche Höchstdauer des Baurechts nicht überschritten werden darf (vgl. auch OGH 27.8.1996, 5 Ob 135/95, und N. Arnold in Arnold/Bodis, GrEStG, § 5 Tz 89). 17 Eine Verlängerung eines bestehenden Baurechtes kommt materiell-rechtlich einer Neubegründung eines Baurechtes gleich, wobei durch die Verlängerung die gesetzliche Höchstdauer des Baurechts nicht überschritten werden darf vergleiche , auch OGH 27.8.1996, 5 Ob 135/95, und N. Arnold in Arnold/Bodis, GrEStG, Paragraph 5, Tz 89).

18 Die Revisionswerberin trägt zur Zulässigkeit ihrer Revision vor, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Unionsrechtswidrigkeit und Angemessenheit der Vorschreibung von Eintragungsgebühren für die Verlängerung eines Baurechtes, und zitiert in diesem Zusammenhang zwei Urteile des EuGH. 19 Das in Rede stehende Grundstück sei in Grenznähe zur Schweiz gelegen, die geschäftsführenden Gesellschafter der Revisionswerberin seien auch außerhalb von Österreich unselbständig und selbständig

erwerbstätig und einer von ihnen sei in Deutschland geboren worden und habe seinen aktuellen Wohnsitz in der Schweiz.

20 Damit zeigt die Revisionswerberin noch nicht auf, welcher für die Frage der Eintragung eines Baurechts zu Gunsten einer in Österreich ansässigen GmbH relevanter grenzüberschreitender Sachverhalt im Revisionsfall verwirklicht worden wäre, der die unionsrechtliche Kapitalverkehrsfreiheit berühren könnte (vgl. auch VwGH 19.10.2017, Ra 2017/16/0002). 20 Damit zeigt die Revisionswerberin noch nicht auf, welcher für die Frage der Eintragung eines Baurechts zu Gunsten einer in Österreich ansässigen GmbH relevanter grenzüberschreitender Sachverhalt im Revisionsfall verwirklicht worden wäre, der die unionsrechtliche Kapitalverkehrsfreiheit berühren könnte vergleiche , auch VwGH 19.10.2017, Ra 2017/16/0002).

21 Das eine von der Revisionswerberin zitierte Urteil (EuGH 15.3.2003, Rs C-300/01) betraf das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, welches (in seinem § 3 Abs. 1) selbst auf eine Regelung des Rechts der Europäischen Union verwies, um deren Auslegung das vorlegende Gericht ersucht hatte, und sich somit entscheidend von den Bestimmungen des GGG unterscheidet. 22 Das andere von der Revisionswerberin zitierte Urteil (EuGH 2.12.1997, Rs C-188/95) betraf Gebühren für die Eintragung in ein Gesellschaftsregister und deren Verhältnis zur Richtlinie 69/335/EWG des Rates und ist daher mit dem Revisionsfall keineswegs vergleichbar. 21 Das eine von der Revisionswerberin zitierte Urteil (EuGH 15.3.2003, Rs C-300/01) betraf das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz, welches (in seinem Paragraph 3, Absatz eins,) selbst auf eine Regelung des Rechts der Europäischen Union verwies, um deren Auslegung das vorlegende Gericht ersucht hatte, und sich somit entscheidend von den Bestimmungen des GGG unterscheidet. 22 Das andere von der Revisionswerberin zitierte Urteil (EuGH 2.12.1997, Rs C-188/95) betraf Gebühren für die Eintragung in ein Gesellschaftsregister und deren Verhältnis zur Richtlinie 69/335/EWG des Rates und ist daher mit dem Revisionsfall keineswegs vergleichbar.

23 Weiters trägt die Revisionswerberin vor, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, ob sich die Bestimmung des § 26 Abs. 3 Z 2 GGG auf Baurechtsverträge beziehe. Eine solche Rechtsprechung, von der das Bundesverwaltungsgericht im Revisionsfall nicht abgewichen ist, besteht indes. Der Wert der Gegenleistung bei Einräumung eines Baurechtes für die Zeit von 30 Jahren gegen Leistung eines jährlichen Bauzinses ist mit dem 18-fachen des Jahreswertes des Bauzinses zu ermitteln (vgl. VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047). 23 Weiters trägt die Revisionswerberin vor, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, ob sich die Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 2, GGG auf Baurechtsverträge beziehe. Eine solche Rechtsprechung, von der das Bundesverwaltungsgericht im Revisionsfall nicht abgewichen ist, besteht indes. Der Wert der Gegenleistung bei Einräumung eines Baurechtes für die Zeit von 30 Jahren gegen Leistung eines jährlichen Bauzinses ist mit dem 18-fachen des Jahreswertes des Bauzinses zu ermitteln vergleiche , VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047).

24 Somit wirft die Revisionswerberin keine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG auf. 24 Somit wirft die Revisionswerberin keine Rechtsfrage im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG auf.

25 Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. 25 Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

Wien, am 9. Oktober 2019

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2019160163.L00

#### **Im RIS seit**

26.11.2019

#### **Zuletzt aktualisiert am**

26.11.2019

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)