

TE Vwgh Erkenntnis 2018/4/26 Ra 2018/16/0047

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.04.2018

Index

22/03 Außerstreitverfahren;
23/04 Exekutionsordnung;
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren;
33 Bewertungsrecht;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §58 Abs2;
AVG §59 Abs1;
BewG 1955 §1 Abs1;
BewG 1955 §1 Abs2;
GGG 1984 §26 Abs1 idF 2013/I/001;
GGG 1984 §26;
GGG 1984 TP9 litb Z1;
GGG 1984;
LiegenschaftsbewertungsG 1992 §1 Abs1;
LiegenschaftsbewertungsG 1992 §2 Abs2;
1. AVG § 58 heute
2. AVG § 58 gültig ab 01.02.1991
1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998
1. BewG 1955 § 1 heute
2. BewG 1955 § 1 gültig ab 28.06.1986 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 327/1986
1. BewG 1955 § 1 heute
2. BewG 1955 § 1 gültig ab 28.06.1986 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 327/1986

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma als Richter unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Baumann über die Revision des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25. Jänner 2018, W101 2124697-

1/2E, betreffend Gerichtsgebühren (mitbeteiligte Partei: S Gemeinnützige Wohnungswirtschaft-Gesellschaft mbH), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

1 In ihrer Eingabe vom 26. November 2014 hatte die Mitbeteiligte u.a. die Einverleibung ihres in einem Baurechtsvertrag vom 17. September 2013 bis zum Ablauf des 31. Juli 2068 eingeräumten Baurechts beantragt. Zum Zweck der Gebührenbemessung gab sie als Kapitalwert des Bauzinses den 18- fachen Jahresbauzins in Höhe von insgesamt EUR 149.400,- als Bemessungsgrundlage an.

2 Nach Erlassung einer Lastschriftanzeige schrieb der Kostenbeamte des Bezirksgerichtes für den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg mit Zahlungsauftrag vom 16. April 2015 ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 572.653,- der Mitbeteiligten eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG in der Höhe von EUR 6.300,- zuzüglich einer Einhebungsgebühr vor, wogegen die Mitbeteiligte Vorstellung erhob. 2 Nach Erlassung einer Lastschriftanzeige schrieb der Kostenbeamte des Bezirksgerichtes für den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg mit Zahlungsauftrag vom 16. April 2015 ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 572.653,- der Mitbeteiligten eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in der Höhe von EUR 6.300,- zuzüglich einer Einhebungsgebühr vor, wogegen die Mitbeteiligte Vorstellung erhob.

Mit Bescheid vom 1. Februar 2016 schrieb der Präsident des Landesgerichtes der Mitbeteiligten ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 761.000,- eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG in Höhe von EUR 8.371,- zuzüglich einer Einhebungsgebühr vor. Das Baurecht sei - so die wesentliche Begründung - nach § 26 Abs. 1 GGG nach dem gemeinen Wert zu bemessen, der durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorlägen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, könne der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Bei der erstmaligen Begründung eines Baurechts auf einer unbebauten Liegenschaft komme in erster Linie der Bauzins als Gegenleistung in Betracht. Als Bemessungsgrundlage könne daher die 18-fache Jahresleistung (EUR 149.000,-) dann gemäß § 26 Abs. 3 GGG als plausibel erachtet werden, wenn diese Bewertung eine noch im Bereich des Ortsüblichen liegende Gegenleistung darstelle, dieser Gegenleistung also keine außergewöhnlichen Verhältnisse zugrunde liegen würden. Zur Prüfung sei der - mangels tauglicher Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehende - Liegenschaftswert (Verkehrswert), der sich im Sinne einer einfachen Handhabung des Gebührenrechts für Baurechte im Abgabenwesen entsprechend § 56 BewG 1955 ermitteln lasse, im Verhältnis zum kapitalisierten Betrag der Gegenleistung zu setzen. Die Plausibilitätskontrolle zur Ermittlung, ob außergewöhnliche Verhältnisse in Ansehung der Gegenleistung vorlägen, beziehe sich demnach darauf, ob der vereinbarte und kapitalisierte Bauzins offenkundig vom Wert des Rechtes (Liegenschaftswert) abweiche. Von der Mitbeteiligten in deren Stellungnahme angeführte Nutzungsbeschränkungen (sozialer Wohnbau) würden den Liegenschaftswert als solchen nicht beeinflussen und könnten daher nicht als taugliche Gegenleistungen in Abzug gebracht werden. Ein in deren Stellungnahme angeführter Kaufvertrag mit einem Quadratmeterpreis für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer unbebauten Liegenschaft von EUR 280,- sei nicht plausibel. Da ansonsten die Mitbeteiligte keine weiteren Angaben zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen, etc) beigebracht habe, sei die gegenständliche Liegenschaft bzw. das Baurecht ausgehen von einem Quadratmeterpreis im Höchstbereich, nämlich von EUR 500,-, unter Einbeziehung der diversen Durchschnittswerte der Institute gemäß § 26 Abs. 4 GGG nach freier Überzeugung zu schätzen. Für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 1.522m² errechne sich deshalb gemäß § 26 Abs. 1 GGG eine Bemessungsgrundlage von EUR 761.000,-. Mit Bescheid vom 1. Februar 2016 schrieb der Präsident des Landesgerichtes der Mitbeteiligten ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 761.000,- eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in Höhe von EUR 8.371,- zuzüglich einer Einhebungsgebühr vor. Das Baurecht sei - so die wesentliche Begründung - nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG nach dem gemeinen Wert zu bemessen, der durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorlägen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, könne der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage

herangezogen werden. Bei der erstmaligen Begründung eines Baurechts auf einer unbebauten Liegenschaft komme in erster Linie der Bauzins als Gegenleistung in Betracht. Als Bemessungsgrundlage könne daher die 18-fache Jahresleistung (EUR 149.000,--) dann gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG als plausibel erachtet werden, wenn diese Bewertung eine noch im Bereich des Ortsüblichen liegende Gegenleistung darstelle, dieser Gegenleistung also keine außergewöhnlichen Verhältnisse zugrunde liegen würden. Zur Prüfung sei der - mangels tauglicher Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehende - Liegenschaftswert (Verkehrswert), der sich im Sinne einer einfachen Handhabung des Gebührenrechts für Baurechte im Abgabewesen entsprechend Paragraph 56, BewG 1955 ermitteln lasse, im Verhältnis zum kapitalisierten Betrag der Gegenleistung zu setzen. Die Plausibilitätskontrolle zur Ermittlung, ob außergewöhnliche Verhältnisse in Ansehung der Gegenleistung vorlägen, beziehe sich demnach darauf, ob der vereinbarte und kapitalisierte Bauzins offenkundig vom Wert des Rechtes (Liegenschaftswert) abweiche. Von der Mitbeteiligten in deren Stellungnahme angeführte Nutzungsbeschränkungen (sozialer Wohnbau) würden den Liegenschaftswert als solchen nicht beeinflussen und könnten daher nicht als taugliche Gegenleistungen in Abzug gebracht werden. Ein in deren Stellungnahme angeführter Kaufvertrag mit einem Quadratmeterpreis für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer unbebauten Liegenschaft von EUR 280,-- sei nicht plausibel. Da ansonsten die Mitbeteiligte keine weiteren Angaben zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen, etc) beigebracht habe, sei die gegenständliche Liegenschaft bzw. das Baurecht ausgehen von einem Quadratmeterpreis im Höchstbereich, nämlich von EUR 500,--, unter Einbeziehung der diversen Durchschnittswerte der Institute gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG nach freier Überzeugung zu schätzen. Für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 1.522m² errechne sich deshalb gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG eine Bemessungsgrundlage von EUR 761.000,--.

3 In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde vertrat die Mitbeteiligte die Ansicht, es sei nicht nachvollziehbar und finde keine gesetzliche Deckung, dass bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht auf den Kapitalwert des Baurechtszinses abgestellt werde. Wenn nach § 26 Abs. 3 GGG zu prüfen sei, ob der bezahlte Bauzins angemessen sei oder ob außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei zu ermitteln, was im Rahmen des gegenständlichen Baurechtes hätte gebaut werden dürfen. Das gegenständliche Rechtsgeschäft habe zu einem förderungsrechtlich zulässigen Bauzins von maximal EUR 8.305,09 jährlich geführt, woraus sich die Angemessenheit und Plausibilität des jährlichen Bauzinses von EUR 8.300,-- ergebe. Die von der belangten Behörde für die Plausibilitätsprüfung herangezogenen Durchschnittspreise eines Grundstückes seien nicht brauchbar, weil sie den Erwerb des Eigentumsrechtes (Vollrecht) beträfen, gegenständlich sei jedoch der Erwerb eines Baurechts, also eines beschränkten dinglichen Nutzungsrechtes. Die Verhältnismäßigkeitsprüfung müsse anhand eines marktüblichen Bauzinses vorgenommen werden. 3 In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde vertrat die Mitbeteiligte die Ansicht, es sei nicht nachvollziehbar und finde keine gesetzliche Deckung, dass bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht auf den Kapitalwert des Baurechtszinses abgestellt werde. Wenn nach Paragraph 26, Absatz 3, GGG zu prüfen sei, ob der bezahlte Bauzins angemessen sei oder ob außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei zu ermitteln, was im Rahmen des gegenständlichen Baurechtes hätte gebaut werden dürfen. Das gegenständliche Rechtsgeschäft habe zu einem förderungsrechtlich zulässigen Bauzins von maximal EUR 8.305,09 jährlich geführt, woraus sich die Angemessenheit und Plausibilität des jährlichen Bauzinses von EUR 8.300,-- ergebe. Die von der belangten Behörde für die Plausibilitätsprüfung herangezogenen Durchschnittspreise eines Grundstückes seien nicht brauchbar, weil sie den Erwerb des Eigentumsrechtes (Vollrecht) beträfen, gegenständlich sei jedoch der Erwerb eines Baurechts, also eines beschränkten dinglichen Nutzungsrechtes. Die Verhältnismäßigkeitsprüfung müsse anhand eines marktüblichen Bauzinses vorgenommen werden.

4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesverwaltungsgericht dieser Beschwerde gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG Folge und änderte den dort angefochtenen Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 1. Februar 2016 dahingehend ab, dass die Bemessungsgrundlage mit EUR 149.400,-- festgelegt und die Mitbeteiligte zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG in Höhe von EUR 1.643,40 sowie einer Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,-- verpflichtet werde. Weiters sprach das Bundesverwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. 4 Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesverwaltungsgericht dieser Beschwerde gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG Folge und änderte den dort angefochtenen Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 1. Februar 2016 dahingehend ab, dass die Bemessungsgrundlage mit EUR 149.400,-- festgelegt und die Mitbeteiligte zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß

TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in Höhe von EUR 1.643,40 sowie einer Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,-- verpflichtet werde. Weiters sprach das Bundesverwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

Begründend erwog das Bundesverwaltungsgericht nach Darstellung des Verfahrensganges zunächst in tatsächlicher Hinsicht:

"Festgestellt wird, dass die (Mitbeteiligte) die

Einverleibung des Baurechtes an der Liegenschaft ... 31.07.2068

begehrt hat und dieses Gesuch antragsgemäß vollzogen worden ist.

Als Entgelt für die Bestellung des Baurechtes ist ein jährlicher Bauzins iHv EUR 8.300,00 vereinbart worden. Im gegenständlichen Fall liegen keine außergewöhnlichen Verhältnisse vor, welche Einfluss auf den Bauzins gehabt hätten.

Als maßgeblich wird daher festgestellt, dass der im Baurechtsvertrag ausgewiesene Kapitalwert des 18-fachen Jahresbauzinses iHv EUR 149.400,00 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist.

2. Beweiswürdigung:

Im gegenständlichen Fall konnten keine außergewöhnlichen Verhältnisse festgestellt werden, welche Einfluss auf den Bauzins gehabt hätten. Der Einwand der belangten Behörde, wonach der Bauzins (wirtschaftlich) zu niedrig bemessen sei, kann für sich allein nicht das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen begründen. Sonstige Hinweise für das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen sind weder dem Verwaltungsakt noch dem Vorbringen der belangten Behörde zu entnehmen.

Die (Mitbeteiligte) hat die Bauzinsverpflichtung sowie die für die Prüfung der Plausibilität erforderlichen Angaben durch Vorlage des Baurechtsvertrages vom 17.09.2013 ausreichend bescheinigt.

Die belangte Behörde hatte daher keinen Grund dieser Bezifferung entgegen zu treten und selbstständige Ermittlungen, insbesondere hinsichtlich der Quadratmeterpreise für vergleichbare Liegenschaften, vorzunehmen."

Nach weiterer Darstellung der rechtlichen Grundlagen, insbesondere Zitierung des § 26 GGG sowie des § 15 Abs. 1 BewG 1955 schloss das Bundesverwaltungsgericht mit folgender tragenden rechtlichen Beurteilung: Nach weiterer Darstellung der rechtlichen Grundlagen, insbesondere Zitierung des Paragraph 26, GGG sowie des Paragraph 15, Absatz eins, BewG 1955 schloss das Bundesverwaltungsgericht mit folgender tragenden rechtlichen Beurteilung:

"Laut höchstgerichtlicher Judikatur liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG beispielsweise dann vor, wenn bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird. Ein weiterer Fall wäre eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen. Beim Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen wird die Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG bestimmt (vgl. 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Abs. 1 leg. cit. abstellt (vgl. Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹, § 26 GG6, Anm. 2)." Laut höchstgerichtlicher Judikatur liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, GGG beispielsweise dann vor, wenn bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird. Ein weiterer Fall wäre eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen. Beim Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen wird die Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG bestimmt vergleiche 30 Punkt 03 Punkt 2017, , Ra 2016/16/0037). Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Absatz eins, leg. cit. abstellt vergleiche , Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹, Paragraph 26, GG6, Anmerkung 2,).

Allein aufgrund des Umstandes, dass die belangte Behörde den Bauzins als (wirtschaftlich) zu niedrig ansieht, kann - wie in der Beweiswürdigung ausgeführt - nicht vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse ausgegangen werden.

Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ist als Maßstab für gebührenrechtliche Tatbestände nicht geeignet (VwGH 29.04.2013, ZI. 2012/16/0063). Auch ist die Anknüpfung an formale äußere Tatbestände nicht unsachlich Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹, § I GGG, E 15 mwN). Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ist als Maßstab für gebührenrechtliche Tatbestände nicht geeignet (VwGH 29.04.2013, ZI. 2012/16/0063). Auch ist die Anknüpfung an

formale äußere Tatbestände nicht unsachlich (Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹, Paragraph I GGG, E 15 mwN).

Die als Gegenleistung zu bewertende Bauzinsverpflichtung bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes aus dem Kapitalwert des wiederkehrenden, auf bestimmte Zeit beschränkten Bauzinses. Der Gesamtwert darf dabei das 18-fache der Jahresleistung nicht übersteigen (vgl. VwGH 01.07.1982, Zl. 82/16/0047). Die als Gegenleistung zu bewertende Bauzinsverpflichtung bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes aus dem Kapitalwert des wiederkehrenden, auf bestimmte Zeit beschränkten Bauzinses. Der Gesamtwert darf dabei das 18-fache der Jahresleistung nicht übersteigen vergleiche , VwGH 01.07.1982, Zl. 82/16/0047).

Die belangte Behörde hatte somit keinerlei rechtliche Grundlage als Bemessungsgrundlage den Wert des einzutragenden Rechtes gemäß § 26 Abs. 1 GGG iHv EUR 761.000,00 heranzuziehen, sondern hätte unter Berücksichtigung des formalen äußeren Tatbestands den im Baurechtsvertrag ausgewiesenen Kapitalwert der Gegenleistung gemäß § 26 Abs. 3 Z 2 GGG iVm § 15 BewG 1955, somit den 18-fachen Jahresbauzinses iHv EUR 149.400,00, - wie von der Beschwerdeführerin angegeben - als Bemessungsgrundlage heranziehen müssen. Die belangte Behörde hatte somit keinerlei rechtliche Grundlage als Bemessungsgrundlage den Wert des einzutragenden Rechtes gemäß Paragraph 26, Abs. 1 GGG iHv EUR 761.000,00 heranzuziehen, sondern hätte unter Berücksichtigung des formalen äußeren Tatbestands den im Baurechtsvertrag ausgewiesenen Kapitalwert der Gegenleistung gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 2, GGG in Verbindung mit Paragraph 15, BewG 1955, somit den 18-fachen Jahresbauzinses iHv EUR 149.400,00, - wie von der Beschwerdeführerin angegeben - als Bemessungsgrundlage heranziehen müssen.

Da aus oben genannten Gründen dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde eine Rechtswidrigkeit iSd Art. 130 Abs. 1 Z I B-VG anhaftet, war der Beschwerde gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG Folge zu geben und der angefochtene Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Bemessungsgrundlage mit EUR 149.400,00 festgelegt wird. Die Beschwerdeführerin ist sohin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z I GGG iHv EUR 1.643,40, sowie einer Einhebungsgebühr iHv EUR 8,00 gemäß § 6a Abs. 1 GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv EUR 1.651,40, verpflichtet." Da aus oben genannten Gründen dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde eine Rechtswidrigkeit iSd Artikel 130, Absatz eins, Z I B-VG anhaftet, war der Beschwerde gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG Folge zu geben und der angefochtene Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Bemessungsgrundlage mit EUR 149.400,00 festgelegt wird. Die Beschwerdeführerin ist sohin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Z I GGG iHv EUR 1.643,40, sowie einer Einhebungsgebühr iHv EUR 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv EUR 1.651,40, verpflichtet."

Abschließend begründete das Bundesverwaltungsgericht seinen Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision.

5 Die gegen dieses Erkenntnis erhobene Amtsrevision begründet ihre Zulässigkeit damit, es fehle an Rechtsprechung zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr eines Baurechts nach § 26 GGG in der Fassung der Gerichtsgebühren-Novelle, BGBl. I Nr. 1/2013. Eine Orientierung an deren in § 15 Abs. 1 BewG 1955 enthaltenen Höchstgrenzen des 18-fachen des Jahreswertes für die Bewertung von Baurechten stelle keinen sachgerechten Maßstab für die mit der Eintragungsgebühr abgegoltene Leistung der Gerichte dar, die mit dem Belastungskonzept der Eintragungsgebühr nicht vereinbar sei, weil die tatsächliche Dauer des eingetragenen Baurechtes zwischen 18 und 100 Jahren bei der Bemessung des einzutragenden Rechts nicht berücksichtigt werde. Die zur Rechtslage vor der Gerichtsgebühren-Novelle ergangene, vom Bundesverwaltungsgericht zitierte Judikatur könne nicht für den vorliegenden Fall herangezogen werden. 5 Die gegen dieses Erkenntnis erhobene Amtsrevision begründet ihre Zulässigkeit damit, es fehle an Rechtsprechung zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr eines Baurechts nach Paragraph 26, GGG in der Fassung der Gerichtsgebühren-Novelle, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013,. Eine Orientierung an deren in Paragraph 15, Absatz eins, BewG 1955 enthaltenen Höchstgrenzen des 18-fachen des Jahreswertes für die Bewertung von Baurechten stelle keinen sachgerechten Maßstab für die mit der Eintragungsgebühr abgegoltene Leistung der Gerichte dar, die mit dem Belastungskonzept der Eintragungsgebühr nicht vereinbar sei, weil die tatsächliche Dauer des eingetragenen Baurechtes zwischen 18 und 100 Jahren bei der Bemessung des einzutragenden Rechts nicht berücksichtigt werde. Die zur Rechtslage vor der Gerichtsgebühren-Novelle ergangene, vom Bundesverwaltungsgericht zitierte Judikatur könne nicht für den vorliegenden Fall herangezogen werden.

Die Amtsrevision beantragt, das angefochtene Erkenntnis dahingehend abzuändern, dass die Beschwerde gegen den

Bescheid vom 1. Februar 2016 als unbegründet abgewiesen werde, in eventuelle, das angefochtene Erkenntnis dahingehend abzuändern, dass der Verwaltungsgerichtshof die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr inhaltlich festlege und die Mitbeteiligte zur Zahlung einer Eintragungsgebühr auf Basis dieser Bemessungsgrundlage verpflichtet, in eventuelle, das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

6 Die vorliegende Amtsrevision, über die der Verwaltungsgerichtshof in einem nach § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen hat, erweist sich aus den folgenden Ausführungen zwar als zulässig, jedoch als nicht berechtigt. 6 Die vorliegende Amtsrevision, über die der Verwaltungsgerichtshof in einem nach Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, VwGG gebildeten Senat erwogen hat, erweist sich aus den folgenden Ausführungen zwar als zulässig, jedoch als nicht berechtigt.

7 Allein der Umstand, dass das Bundesverwaltungsgericht ein Begründungselement, nämlich die "Festlegung" der Bemessungsgrundlage, in den Spruch aufnahm, entfaltet keine normative Bedeutung (vgl. VwGH 16.12.2010, 2007/15/0257, und 27.9.2011, 2010/12/0199) und wird von der Amtsrevision auch nicht bemängelt. 7 Allein der Umstand, dass das Bundesverwaltungsgericht ein Begründungselement, nämlich die "Festlegung" der Bemessungsgrundlage, in den Spruch aufnahm, entfaltet keine normative Bedeutung vergleiche , VwGH 16.12.2010, 2007/15/0257, und 27.9.2011, 2010/12/0199) und wird von der Amtsrevision auch nicht bemängelt.

8 Zur Darstellung der Rechtslage wird zunächst gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf das Erkenntnis vom 30. März 2017, Ra 2016/16/0037, verwiesen werden. 8 Zur Darstellung der Rechtslage wird zunächst gemäß Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf das Erkenntnis vom 30. März 2017, Ra 2016/16/0037, verwiesen werden.

9 Wie der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Erkenntnis näher ausführte, handelt es sich bei der Gerichtsgebühr um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß § 1 Abs. 1 BewG die Bestimmungen des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes maßgebend sein können. Die Bestimmungen des Zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 18 bis 79 leg.cit.) gelangen jedoch lediglich für die in § 1 Abs. 2 leg.cit. aufgezählten Steuern, Abgaben und Beiträge zur Anwendung; bei den Gerichtsgebühren handelt es sich nicht um die dort aufgezählten Stempel- und Rechtsgebühren (vgl. VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168, mwN). 9 Wie der Verwaltungsgerichtshof im zitierten Erkenntnis näher ausführte, handelt es sich bei der Gerichtsgebühr um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß Paragraph eins, Absatz eins, BewG die Bestimmungen des Ersten Teiles des Bewertungsgesetzes maßgebend sein können. Die Bestimmungen des Zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (Paragraphen 18, bis 79 leg.cit.) gelangen jedoch lediglich für die in Paragraph eins, Absatz 2, leg.cit. aufgezählten Steuern, Abgaben und Beiträge zur Anwendung; bei den Gerichtsgebühren handelt es sich nicht um die dort aufgezählten Stempel- und Rechtsgebühren vergleiche , VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168, mwN).

10 Nach § 26 Abs. 1 erster Satz GGG in der im Revisionsfall maßgebenden Fassung der Gerichtsgebühren-Novelle ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Satz zwei leg.cit. bestimmt näher, dass der Wert durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. 10 Nach Paragraph 26, Absatz eins, erster Satz GGG in der im Revisionsfall maßgebenden Fassung der Gerichtsgebühren-Novelle ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Satz zwei leg.cit. bestimmt näher, dass der Wert durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Soweit die ErläutRV zur Gerichtsgebühren-Novelle, 1984 BlgNR XXIV. GP 3 und 6, davon sprechen, dass sich künftig die Eintragungsgebühr nach dem Verkehrswert bzw. gemeinen Wert der Liegenschaft bemessen solle, findet dies weder in § 26 Abs. 1 GGG noch an anderer Stelle dahingehend Deckung, dass auch bei der Einräumung (Veräußerung) eines bloßen Baurechts der Wert der gesamten Liegenschaft maßgebend sein soll, weshalb den dahingehenden Formulierungen in den ErläutRV keine so weitgehende Bedeutung beizumessen ist (vgl. VwGH 23.2.2001, 98/06/0240, sowie 13.2.2018, Ra 2017/02/0219).Soweit die ErläutRV zur Gerichtsgebühren-Novelle, 1984 BlgNR römisch 24 . Gesetzgebungsperiode 3, und 6, davon sprechen, dass sich künftig die Eintragungsgebühr nach dem Verkehrswert bzw. gemeinen Wert der Liegenschaft bemessen solle, findet dies weder in Paragraph 26, Absatz eins, GGG noch an anderer Stelle dahingehend Deckung, dass auch bei der Einräumung (Veräußerung) eines bloßen Baurechts der Wert

der gesamten Liegenschaft maßgebend sein soll, weshalb den dahingehenden Formulierungen in den ErläutRV keine so weitgehende Bedeutung beizumessen ist vergleiche , VwGH 23.2.2001, 98/06/0240, sowie 13.2.2018, Ra 2017/02/0219).

11 Wie der Verwaltungsgerichtshof im bereits zitierten Erkenntnis vom 30. März 2017 (Rz 26) festhielt, entspricht die Regelung des § 26 Abs.1 letzter Satz 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. Obzwar das Liegenschaftsbewertungsgesetz von seinem in § 1 Abs. 1 näher umschriebenen Geltungsbereich her für die Vorschreibung von Gerichtsgebühren nicht maßgebend ist, trägt die Bestimmung des § 2 Abs. 2 LBG insofern zum Verständnis des § 26 Abs. 1 zweiter Satz GGG bei, als "Sache" etwa auch ein Baurecht sein kann (vgl. die ErläutRV zum LBG, 333 BlgNR XVIII GP 11), womit der Begriff der "Veräußerung" auch in § 26 Abs. 1 zweiter Satz GGG nicht notwendig die Veräußerung der gesamten Liegenschaft als wertbestimmend heraushebt, sondern - vorliegend zur Berechnung des Wertes des einzutragenden Baurechtes - den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer entgeltlichen Einräumung eines Baurechtes üblicherweise zu erzielen wäre. 11 Wie der Verwaltungsgerichtshof im bereits zitierten Erkenntnis vom 30. März 2017 (Rz 26) festhielt, entspricht die Regelung des Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz 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. Obzwar das Liegenschaftsbewertungsgesetz von seinem in Paragraph eins, Absatz eins, näher umschriebenen Geltungsbereich her für die Vorschreibung von Gerichtsgebühren nicht maßgebend ist, trägt die Bestimmung des Paragraph 2, Absatz 2, LBG insofern zum Verständnis des Paragraph 26, Absatz eins, zweiter Satz GGG bei, als "Sache" etwa auch ein Baurecht sein kann vergleiche , die ErläutRV zum LBG, 333 BlgNR XVIII Gesetzgebungsperiode 11), womit der Begriff der "Veräußerung" auch in Paragraph 26, Absatz eins, zweiter Satz GGG nicht notwendig die Veräußerung der gesamten Liegenschaft als wertbestimmend heraushebt, sondern - vorliegend zur Berechnung des Wertes des einzutragenden Baurechtes - den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer entgeltlichen Einräumung eines Baurechtes üblicherweise zu erzielen wäre.

12 Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist gemäß § 26 Abs. 3 GGG bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. 12 Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

13 Wenn die Amtsrevision zu einer Plausibilitätsprüfung - im Sinne einer Prüfung des Vorliegens außergewöhnlicher Verhältnisse nach § 26 Abs. 3 GGG - auf § 56 BewG 1955 verweist, muss diese Bestimmung schon deshalb außer Betracht bleiben, weil sie sich im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes findet und daher für die Frage der Bewertung eines Wertes nach dem Gerichtsgebührengesetz nicht anwendbar ist. 13 Wenn die Amtsrevision zu einer Plausibilitätsprüfung - im Sinne einer Prüfung des Vorliegens außergewöhnlicher Verhältnisse nach Paragraph 26, Absatz 3, GGG - auf Paragraph 56, BewG 1955 verweist, muss diese Bestimmung schon deshalb außer Betracht bleiben, weil sie sich im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes findet und daher für die Frage der Bewertung eines Wertes nach dem Gerichtsgebührengesetz nicht anwendbar ist.

14 Im Übrigen würden nur solche außergewöhnlichen Verhältnisse wiederum zu einer Anwendbarkeit der allgemeinen Regel des § 26 Abs. 1 GGG führen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, vorliegend sohin auf die Höhe des Bauzinses. Solche außergewöhnlichen Verhältnisse sind jedoch weder den Feststellungen des angefochtenen Erkenntnisses noch dem Vorbringen der Revision oder den vorgelegten Verwaltungsakten zu entnehmen. 14 Im Übrigen würden nur solche außergewöhnlichen Verhältnisse wiederum zu einer Anwendbarkeit der allgemeinen Regel des Paragraph 26, Absatz eins, GGG führen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, vorliegend sohin auf die Höhe des Bauzinses. Solche außergewöhnlichen Verhältnisse sind jedoch weder den Feststellungen des angefochtenen Erkenntnisses noch dem Vorbringen der Revision oder den vorgelegten Verwaltungsakten zu entnehmen.

Schließlich wäre, wenn außergewöhnliche Verhältnisse vorgelegen wären, für die Ermittlung des Wertes der einzutragenden Baurechts nach § 26 Abs. 1 GGG nicht etwa der Preis bestimmend, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Veräußerung des Eigentums an der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen wäre, sondern der Preis, der unter den genannten Verhältnissen üblicherweise für die Einräumung des Baurechts zu erzielen

wäre. Schließlich wäre, wenn außergewöhnliche Verhältnisse vorgelegen wären, für die Ermittlung des Wertes der einzutragenden Baurechts nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG nicht etwa der Preis bestimmend, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Veräußerung des Eigentums an der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen wäre, sondern der Preis, der unter den genannten Verhältnissen üblicherweise für die Einräumung des Baurechts zu erzielen wäre.

Das Bundesverwaltungsgericht hat daher zu Recht gemäß § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BewG 1955 den Wert der Gegenleistung nach § 26 Abs. 3 GGG mit dem 18-fachen des Jahreswertes des Bauzinses ermittelt. Das Bundesverwaltungsgericht hat daher zu Recht gemäß Paragraph eins, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz eins, BewG 1955 den Wert der Gegenleistung nach Paragraph 26, Absatz 3, GGG mit dem 18-fachen des Jahreswertes des Bauzinses ermittelt.

15 Da die Amtsrevision schon von ihrem Inhalt her erkennen lässt, dass die behauptete Rechtswidrigkeit nicht vorliegt, ist diese gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren als unbegründet abzuweisen. 15 Da die Amtsrevision schon von ihrem Inhalt her erkennen lässt, dass die behauptete Rechtswidrigkeit nicht vorliegt, ist diese gemäß Paragraph 35, Absatz eins, VwGG ohne weiteres Verfahren als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 26. April 2018

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2018:RA2018160047.L00

Im RIS seit

01.06.2018

Zuletzt aktualisiert am

27.06.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at