

TE Vwgh Erkenntnis 2015/9/9 Ro 2015/16/0023

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.09.2015

Index

20/11 Grundbuch;
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren;

Norm

GBG 1955 §22;
GGG 1984 §26a Abs1 Z1 idF 2013/I/001;
GGG 1984 §26a Abs1 Z1 idF 2015/I/019;
GGG 1984 §26a Abs1 Z2 idF 2013/I/001;
GGG 1984 §26a Abs1 Z2 idF 2015/I/019;
1. GBG 1955 § 22 heute
2. GBG 1955 § 22 gültig ab 11.06.1955

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): Ro 2014/16/0049 E 28. Jänner 2016

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma, Hofrätin Dr. Zehetner sowie Hofrat Mag. Straßegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Berger, über die Revision der Präsidentin des Landesgerichtes Wiener Neustadt, gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27. März 2015, W176 2010284-2/2E, betreffend Gerichtsgebühren (mitbeteiligte Parteien: W GmbH und W B in B, beide vertreten durch Mag. Dr. Wolfgang Nikolaus, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in 1130 Wien, St. Veit-Gasse 8), gemäß § 42 Abs. 4 VwGG in der Sache selbst zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma, Hofrätin Dr. Zehetner sowie Hofrat Mag. Straßegger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Berger, über die Revision der Präsidentin des Landesgerichtes Wiener Neustadt, gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27. März 2015, W176 2010284-2/2E, betreffend Gerichtsgebühren (mitbeteiligte Parteien: W GmbH und W B in B, beide vertreten durch Mag. Dr. Wolfgang Nikolaus, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in 1130 Wien, St. Veit-Gasse 8), gemäß Paragraph 42, Absatz 4, VwGG in der Sache selbst zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 Z 1 VwGVG als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Den unstrittigen Feststellungen des Gerichtes zufolge ersteigerte der Zweitmitbeteiligte im Jänner 2013 in einem Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksgerichtes Baden eine Liegenschaft um ein Meistbot von EUR 766.000,--, die er aufgrund eines Einbringungsvertrages vom 12. September 2013 in die damals noch im Gründungsstadium befindliche Erstmitbeteiligte einbrachte. Die Erstmitbeteiligte wurde am 2. Oktober 2013 in das Firmenbuch eingetragen; Alleingesellschafter ist der Zweitmitbeteiligte.

Mit Beschluss vom 26. Februar 2014 bewilligte das Bezirksgericht Baden auf Antrag beider Mitbeteiligter u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts ob der eingangs genannten Liegenschaft zugunsten der Erstmitbeteiligten und vollzog die bewilligte Einverleibung am selben Tag.

Zur Darstellung der weiteren Vorgeschichte wird zunächst in sinngemäßer Anwendung des § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf das in dieser Sache ergangene Erkenntnis vom 16. Dezember 2014, Ro 2014/16/0076, verwiesen. Zur Darstellung der weiteren Vorgeschichte wird zunächst in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VwGG auf das in dieser Sache ergangene Erkenntnis vom 16. Dezember 2014, Ro 2014/16/0076, verwiesen.

Im fortgesetzten Verfahren schrieb die Präsidentin des Landesgerichtes Wiener Neustadt mit Bescheid vom 2. Februar 2015 den Mitbeteiligten zur ungeteilten Hand Gebühren nach TP 9 lit. b Z 1 GGG in der Höhe von EUR 8.426,-- sowie eine Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG in der Höhe von EUR 8,-- unter Heranziehung der Meistbotes als Wert im Sinn des § 26 GGG vor. Im fortgesetzten Verfahren schrieb die Präsidentin des Landesgerichtes Wiener Neustadt mit Bescheid vom 2. Februar 2015 den Mitbeteiligten zur ungeteilten Hand Gebühren nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in der Höhe von EUR 8.426,-- sowie eine Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in der Höhe von EUR 8,-- unter Heranziehung der Meistbotes als Wert im Sinn des Paragraph 26, GGG vor.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde brachten die Mitbeteiligten zusammengefasst vor, da der Zweitmitbeteiligte aufgrund des Zuschlages im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft geworden sei, sei durch den Einbringungsvertrag vom 12. September 2013 ein (begünstigter) "Erwerbsvorgang" im Sinne des § 26a Abs. 1 Z 2 GGG verwirklicht worden. Dem stehe die nur deklaratorische Grundbuchseintragung nicht entgegen. In der gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde brachten die Mitbeteiligten zusammengefasst vor, da der Zweitmitbeteiligte aufgrund des Zuschlages im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft geworden sei, sei durch den Einbringungsvertrag vom 12. September 2013 ein (begünstigter) "Erwerbsvorgang" im Sinne des Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG verwirklicht worden. Dem stehe die nur deklaratorische Grundbuchseintragung nicht entgegen.

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Gericht der Beschwerde Folge und setzte die von den Mitbeteiligten zur ungeteilten Hand für die Verbücherung der genannten Liegenschaft zu entrichtende Gebühr nach TP 9 lit. b Z 1 und § 26a GGG mit EUR 1.953,-- fest; weiters sprach das Gericht aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig sei. Begründend erwog das Gericht nach Darstellung des Verfahrensganges und unter Zitierung der angewendeten Rechtsvorschriften: Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Gericht der Beschwerde Folge und setzte die von den Mitbeteiligten zur ungeteilten Hand für die Verbücherung der genannten Liegenschaft zu entrichtende Gebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins und Paragraph 26 a, GGG mit EUR 1.953,-- fest; weiters sprach das Gericht aus, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig sei. Begründend erwog das Gericht nach Darstellung des Verfahrensganges und unter Zitierung der angewendeten Rechtsvorschriften:

"Gemäß § 431 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811 (ABGB), muss zur Übertragung des Eigentums unbeweglicher Sachen das Erwerbungs Geschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Diese Eintragung nennt man Einverleibung (Intabulation)." Gemäß Paragraph 431, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946 aus 1811, (ABGB), muss zur Übertragung des Eigentums unbeweglicher Sachen das Erwerbungs Geschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Diese Eintragung nennt man Einverleibung (Intabulation).

Ausnahmsweise nur deklarativ ist die Eintragung (Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes), wenn das Eigentum schon außerbücherlich erworben worden ist. Dies ist der Fall aufgrund der Einantwortung, sonstiger Gesamtrechtsnachfolge, des Übergangs des Anteils des verstorbenen Eigentümerpartners am gemeinsamen

Wohnungseigentum gemäß § 14 WEG 2002, des Zuschlags bei Zwangsversteigerung, einer Enteignung, nach abgeschlossener Ersitzung, der redlichen Bauführung sowie aufgrund einzelner öffentlich rechtlicher Sondervorschriften. Außerhalb dieser Fälle der Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes besteht kein Platz für 'außerbücherliches Eigentum' im rechtstechnischen Sinn ...Ausnahmsweise nur deklarativ ist die Eintragung (Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes), wenn das Eigentum schon außerbücherlich erworben worden ist. Dies ist der Fall aufgrund der Einantwortung, sonstiger Gesamtrechtsnachfolge, des Übergangs des Anteils des verstorbenen Eigentümerpartners am gemeinsamen Wohnungseigentum gemäß Paragraph 14, WEG 2002, des Zuschlags bei Zwangsversteigerung, einer Enteignung, nach abgeschlossener Ersitzung, der redlichen Bauführung sowie aufgrund einzelner öffentlich rechtlicher Sondervorschriften. Außerhalb dieser Fälle der Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes besteht kein Platz für 'außerbücherliches Eigentum' im rechtstechnischen Sinn ...

Gemäß § 26a Abs. 1 Z 2 GGG ist der bei der Einverleibung einer Liegenschaft gerichtsgebührenrechtlich 'begünstigte Erwerbsvorgang' nach dieser Bestimmung die 'Übertragung einer Liegenschaft' in näher definierten gesellschaftsrechtlichen Konstellationen. Der Begriff der 'Übertragung' ist (wie bereits in dem im angefochtenen Bescheid erwähnten Erkenntnis desGemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG ist der bei der Einverleibung einer Liegenschaft gerichtsgebührenrechtlich 'begünstigte Erwerbsvorgang' nach dieser Bestimmung die 'Übertragung einer Liegenschaft' in näher definierten gesellschaftsrechtlichen Konstellationen. Der Begriff der 'Übertragung' ist (wie bereits in dem im angefochtenen Bescheid erwähnten Erkenntnis des

Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.05.2014 ... ausgeführt) aufgrund

der Einheit der Rechtssprache im Bereich des öffentlichen Rechtes und im Zivilrecht (VwGH ...) im Sinne des nach § 431 ABGB normierten Intabulationsgrundsatzes zu verstehen.der Einheit der Rechtssprache im Bereich des öffentlichen Rechtes und im Zivilrecht (VwGH ...) im Sinne des nach Paragraph 431, ABGB normierten Intabulationsgrundsatzes zu verstehen.

Da der Erstbeschwerdeführer - wie die Beschwerde richtig ausführt - bereits aufgrund des Zuschlags bei der Zwangsversteigerung Eigentum an der betreffenden Liegenschaft erworben hat, ist die danach erfolgte Einbringung derselben in die Zweitbeschwerdeführerin als Erwerbsvorgang zu qualifizieren, der gemäß § 26a Abs. 1 Z 2 GGG begünstigt ist. Der Umstand, dass der Erstbeschwerdeführer außerbücherlicher Eigentümer blieb, schadet aufgrund der hier vorliegenden Durchbrechung des Intabulationsprinzips nicht.Da der Erstbeschwerdeführer - wie die Beschwerde richtig ausführt - bereits aufgrund des Zuschlags bei der Zwangsversteigerung Eigentum an der betreffenden Liegenschaft erworben hat, ist die danach erfolgte Einbringung derselben in die Zweitbeschwerdeführerin als Erwerbsvorgang zu qualifizieren, der gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG begünstigt ist. Der Umstand, dass der Erstbeschwerdeführer außerbücherlicher Eigentümer blieb, schadet aufgrund der hier vorliegenden Durchbrechung des Intabulationsprinzips nicht.

3.2.3. Daher war der Beschwerde zu folgen.

3.2.4. Bei der Berechnung der Gebühr nach TP 9 lit. b Abs. 1 ergibt sich bei Zugrundelegung des dreifachen Einheitswertes, somit eines Betrages von EUR 177.467,07 unter Anwendung der Rundungsvorschrift des § 6 Abs. 2 GGG (wonach nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden sind) der Betrag von EUR 1.953,--. 3.2.4. Bei der Berechnung der Gebühr nach TP 9 Litera b, Absatz eins, ergibt sich bei Zugrundelegung des dreifachen Einheitswertes, somit eines Betrages von EUR 177.467,07 unter Anwendung der Rundungsvorschrift des Paragraph 6, Absatz 2, GGG (wonach nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden sind) der Betrag von EUR 1.953,--.

3.2.5. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.3. Zu Spruchpunkt B):

3.3.1. Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. 3.3.1. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

3.3.2. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig, weil die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Unter Punkt 3.1.2. wurde ausgeführt, weshalb das Bundesverwaltungsgericht davon ausgeht, dass auch bei Erwerb von einem außerbücherlichen Eigentümer im rechtstechnischen Sinn ein begünstigter Erwerb gemäß § 26a Abs. 1 GGG in Betracht kommt. Zu dieser Frage liegt jedoch weder eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor noch kann gesagt werden, dass die Rechtslage eindeutig (vgl. VwGH 28.05.2014, Ro 2014/07/0053) wäre." 3.3.2. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig, weil die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Unter Punkt 3.1.2. wurde ausgeführt, weshalb das Bundesverwaltungsgericht davon ausgeht, dass auch bei Erwerb von einem außerbücherlichen Eigentümer im rechtstechnischen Sinn ein begünstigter Erwerb gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG in Betracht kommt. Zu dieser Frage liegt jedoch weder eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor noch kann gesagt werden, dass die Rechtslage eindeutig vergleiche , VwGH 28.05.2014, Ro 2014/07/0053) wäre."

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die Amtsrevision der Präsidentin des Landesgerichtes Wiener Neustadt, in der die Abänderung des angefochtenen Erkenntnisses dahin beantragt wird, dass die Beschwerde der Mitbeteiligten gegen ihren Bescheid vom 4. Juni 2014 abgewiesen werde, in eventu, das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Mitbeteiligten haben eine Revisionsbeantwortung erstattet, in der sie beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Revisionswerberin sieht die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses zusammengefasst darin, der Begriff der "Übertragung" im Sinn des § 26a Abs. 1 Z 2 GGG sei aufgrund der Einheit der Rechtssprache im Bereich des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts im Sinne des nach § 431 ABGB normierten Intabulationsgrundsatzes zu verstehen. Daher sei davon auszugehen, dass als Übertragung im Sinne des § 26a GGG nur eine solche in Betracht komme, die (unmittelbar) vom im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der Liegenschaft (d.h. vom bücherlichen Eigentümer) erfolge. Auch sei das Abstellen auf den bücherlichen Eigentümer als unmittelbaren Überträger sachgerecht und stehe dem Versuch eines Umgehungsgeschäftes zur Erlangung der Gebührenbegünstigung entgegen. Die Gebührenpflicht knüpfe daher - unabhängig von der materiell-rechtlichen Rechtsposition des Einzutragenden - rein formell an den bücherlichen Übertragungsvorgang an. Dies sei auch in der Gerichtsgebühren-Novelle 2014 klargestellt worden. Die Revisionswerberin sieht die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses zusammengefasst darin, der Begriff der "Übertragung" im Sinn des Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG sei aufgrund der Einheit der Rechtssprache im Bereich des öffentlichen Rechts und des Zivilrechts im Sinne des nach Paragraph 431, ABGB normierten Intabulationsgrundsatzes zu verstehen. Daher sei davon auszugehen, dass als Übertragung im Sinne des Paragraph 26 a, GGG nur eine solche in Betracht komme, die (unmittelbar) vom im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der Liegenschaft (d.h. vom bücherlichen Eigentümer) erfolge. Auch sei das Abstellen auf den bücherlichen Eigentümer als unmittelbaren Überträger sachgerecht und stehe dem Versuch eines Umgehungsgeschäftes zur Erlangung der Gebührenbegünstigung entgegen. Die Gebührenpflicht knüpfe daher - unabhängig von der materiell-rechtlichen Rechtsposition des Einzutragenden - rein formell an den bücherlichen Übertragungsvorgang an. Dies sei auch in der Gerichtsgebühren-Novelle 2014 klargestellt worden.

Der - nach Ansicht aller Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nicht unzulässigen - Amtsrevision kommt Berechtigung zu:

Die §§ 26 und 26a GGG lauten in der im Revisionsfall maßgebenden Fassung der Gerichtsgebühren-Novelle, BGBl. I Nr. 1/2013 - GGN: Die Paragraphen 26 und 26 a GGG lauten in der im Revisionsfall maßgebenden Fassung der Gerichtsgebühren-Novelle, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013, - GGN:

"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.

1. (2) Absatz 2, Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Absatz eins,) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.
2. (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. 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.

...

Begünstigte Erwerbsvorgänge

§ 26a. (1) Abweichend von § 26 ist für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1), heranzuziehen: Paragraph 26 a, (1) Abweichend von Paragraph 26, ist für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (Paragraph 26, Absatz eins,), heranzuziehen:

1. bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers;
2. bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund einer Verschmelzung, Umwandlung, Einbringung, Realteilung, Spaltung oder eines Zusammenschlusses von Gesellschaften, aufgrund eines Erwerbsvorgangs zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter oder aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft;

dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften.

1. (2) Absatz 2, Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

..."

Die ErläutRV zur GGN, 1984 BlgNR XXIV. GP 7f, führen zur Einfügung des § 26a GGG durch die GGN u.a. aus: Die ErläutRV zur GGN, 1984 BlgNR römisch 24. Gesetzgebungsperiode 7, f, führen zur Einfügung des Paragraph 26 a, GGG durch die GGN u.a. aus:

"§ 26a regelt begünstigte Erwerbsvorgänge, bei denen eine von § 26 abweichende Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Als Bemessungsgrundlage soll in diesen Fällen grundsätzlich der dreifache Einheitswert herangezogen werden, der typischerweise weit unter dem Wert nach § 26 liegt. "§ 26a regelt begünstigte

Erwerbsvorgänge, bei denen eine von Paragraph 26, abweichende Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Als Bemessungsgrundlage soll in diesen Fällen grundsätzlich der dreifache Einheitswert herangezogen werden, der typischerweise weit unter dem Wert nach Paragraph 26, liegt.

...

§ 26a findet unabhängig von der Art der Übertragung Anwendung, das heißt sowohl bei unentgeltlichen wie auch entgeltlichen Liegenschaftsübertragungen. Eine Ungleichbehandlung der unterschiedlichen Erwerbsarten ist nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs, G 34, 35/2011, nicht zulässig. Sehr wohl zulässig ist es jedoch, einzelne Transaktionen zu begünstigen, sofern dafür eine sachliche Rechtfertigung besteht. Mit den vorgeschlagenen Regelungen soll eine verfassungsrechtlich zulässige Begünstigung einzelner Liegenschaftstransaktionen (engerer Familienkreis sowie Strukturänderungen bei Gesellschaften) erzielt werden. Im Rahmen dieser Begünstigungen und Erleichterungen soll zwecks Vereinfachung der Verwaltung der Gebührenentrichtung, aber auch zur Entlastung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bzw. Unternehmen, als Bemessungsgrundlage wieder auf den Einheitswert abgestellt werden. Wie bereits im Allgemeinen Teil der Erläuterungen festgehalten, beruht die Entlastung von der Eintragungsgebühr in diesem Fall also nicht auf der Unterlassung der Anpassung des Einheitswerts, sondern auf der Ausnahme dieser Rechtsgeschäfte von der allgemeinen Regelung des § 26 des Entwurfs. Paragraph 26 a, findet unabhängig von der Art der Übertragung Anwendung, das heißt sowohl bei unentgeltlichen wie auch entgeltlichen Liegenschaftsübertragungen. Eine Ungleichbehandlung der unterschiedlichen Erwerbsarten ist nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs, G 34, 35 aus 2011,, nicht zulässig. Sehr wohl zulässig ist es jedoch, einzelne Transaktionen zu begünstigen, sofern dafür eine sachliche Rechtfertigung besteht. Mit den vorgeschlagenen Regelungen soll eine verfassungsrechtlich zulässige Begünstigung einzelner Liegenschaftstransaktionen (engerer Familienkreis sowie Strukturänderungen bei Gesellschaften) erzielt werden. Im Rahmen dieser Begünstigungen und Erleichterungen soll zwecks Vereinfachung der Verwaltung der Gebührenentrichtung, aber auch zur Entlastung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger bzw. Unternehmen, als Bemessungsgrundlage wieder auf den Einheitswert abgestellt werden. Wie bereits im Allgemeinen Teil der Erläuterungen festgehalten, beruht die Entlastung von der Eintragungsgebühr in diesem Fall also nicht auf der Unterlassung der Anpassung des Einheitswerts, sondern auf der Ausnahme dieser Rechtsgeschäfte von der allgemeinen Regelung des Paragraph 26, des Entwurfs.

...

Z 2 erfasst die Übertragung von Liegenschaften in gesellschaftsrechtlichen Konstellationen. Von der Bestimmung erfasst sind zunächst im Wesentlichen die Tatbestände des UmgrStG sowie generell Übertragungen zwischen der Gesellschaft und ihrem Gesellschafter. Schließlich sind noch Übertragungen erfasst, die aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft erfolgen. Die vorgesehenen Begünstigungen, sollen - ähnlich der Gebührenbefreiungen des NeuFöG, das der Förderung der Neugründung von Betrieben bzw. deren Übernahme durch Neuunternehmer und somit der Förderung des Wirtschaftswachstums dient - Eintragungen, die aufgrund gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich werden, gebührenrechtlich begünstigen, um so Wachstumsanreize zu schaffen und die Betriebsfortführung zu erleichtern. Gleichzeitig soll die Bestimmung auch die Mittelzuführung an die Gesellschaft und Mittelrückführung an den Gesellschafter fördern. Auch hier wird dem Naheverhältnis zwischen Gesellschafter und Gesellschaft so wie Bereich der natürlichen Personen Rechnung getragen. Ziffer 2, erfasst die Übertragung von Liegenschaften in gesellschaftsrechtlichen Konstellationen. Von der Bestimmung erfasst sind zunächst im Wesentlichen die Tatbestände des UmgrStG sowie generell Übertragungen zwischen der Gesellschaft und ihrem Gesellschafter. Schließlich sind noch Übertragungen erfasst, die aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft erfolgen. Die vorgesehenen Begünstigungen, sollen - ähnlich der Gebührenbefreiungen des NeuFöG, das der Förderung der Neugründung von Betrieben bzw. deren Übernahme durch Neuunternehmer und somit der Förderung des Wirtschaftswachstums dient - Eintragungen, die aufgrund gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich werden, gebührenrechtlich begünstigen, um so Wachstumsanreize zu schaffen und die Betriebsfortführung zu erleichtern. Gleichzeitig soll die Bestimmung auch die Mittelzuführung an die Gesellschaft und Mittelrückführung an den Gesellschafter fördern. Auch hier wird dem Naheverhältnis zwischen Gesellschafter und Gesellschaft so wie Bereich der natürlichen Personen Rechnung getragen.

Abs. 2 regelt die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer begünstigten Bemessungsgrundlage. Zunächst muss die Ermäßigung bereits eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen werden. Absatz 2, regelt die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer begünstigten Bemessungsgrundlage.

Zunächst muss die Ermäßigung bereits eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen werden.

...

Abs. 3 beinhaltet eine Verordnungsermächtigung. Absatz 3, beinhaltet eine Verordnungsermächtigung.

..."

Gemäß § 7 der Grundbuchsgebührenverordnung, BGBl. II Nr. 511/2013 - GGV, nach ihrem § 11 mit 1. Februar 2014 in Kraft getreten, ist die Begünstigung nach § 26a Abs. 1 GGG eingangs der Eingabe, bei Einbringung im ERV in der Eingabe an leicht auffindbarer Stelle, unter Hinweis entweder auf § 26a Abs. 1 Z 1 GGG oder auf § 26a Abs. 1 Z 2 GGG und unter Bezifferung der ermäßigten Bemessungsgrundlage in Anspruch zu nehmen. Gemäß Paragraph 7, der Grundbuchsgebührenverordnung, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 511 aus 2013, - GGV, nach ihrem Paragraph 11, mit 1. Februar 2014 in Kraft getreten, ist die Begünstigung nach Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG eingangs der Eingabe, bei Einbringung im ERV in der Eingabe an leicht auffindbarer Stelle, unter Hinweis entweder auf Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer eins, GGG oder auf Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG und unter Bezifferung der ermäßigten Bemessungsgrundlage in Anspruch zu nehmen.

§ 26a Abs. 1 GGG erhielt durch die Gerichtsgebühren-Novelle 2014, BGBl. I Nr. 19/2015 - GGN 2014 weitere Sätze angefügt, die die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, näher regeln. Nach Art. VI Z 58 GGG, angefügt durch die GGN 2014, trat die Neufassung des § 26a Abs. 1 GGG mit 1. Juli 2015 in Kraft und ist in der Fassung der GGN 2014 auf Gebühren in Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2015 anhängig gemacht werden; auf Verfahren, die vor dem 1. Juli 2015 anhängig gemacht werden, sind die Bestimmungen in der bisher geltenden Fassung weiterhin anzuwenden. Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG erhielt durch die Gerichtsgebühren-Novelle 2014, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 19 aus 2015, - GGN 2014 weitere Sätze angefügt, die die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, näher regeln. Nach Artikel römisch sechs, Ziffer 58, GGG, angefügt durch die GGN 2014, trat die Neufassung des Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG mit 1. Juli 2015 in Kraft und ist in der Fassung der GGN 2014 auf Gebühren in Verfahren anzuwenden, die nach dem 30. Juni 2015 anhängig gemacht werden; auf Verfahren, die vor dem 1. Juli 2015 anhängig gemacht werden, sind die Bestimmungen in der bisher geltenden Fassung weiterhin anzuwenden.

Zunächst ist zu bemerken, dass weder dem angefochtenen Erkenntnis noch den vorgelegten Akten des Verwaltungs- und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, insbesondere der in Ablichtung vorgelegten Grundbuchseingabe an das Bezirksgericht Baden, noch dem Vorbringen der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens eine Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage nach § 26a Abs. 2 GGG in Verbindung mit § 7 GGV zu entnehmen ist: darnach ist vorausgesetzt, dass die Ermäßigung "eingangs der Eingabe, bei Einbringung im ERV in der Eingabe an leicht auffindbarer Stelle, unter Hinweis entweder auf § 26a Abs. 1 Z 1 GGG oder auf § 26a Abs. 1 Z 2 GGG und unter Bezifferung der ermäßigten Bemessungsgrundlage in Anspruch zu nehmen" ist. "Eingabe" iSd § 26a GGG ist in systematischem Zusammenhang mit TP 9 GGG das Grundbuchsgesuch. Zunächst ist zu bemerken, dass weder dem angefochtenen Erkenntnis noch den vorgelegten Akten des Verwaltungs- und verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, insbesondere der in Ablichtung vorgelegten Grundbuchseingabe an das Bezirksgericht Baden, noch dem Vorbringen der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens eine Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage nach Paragraph 26 a, Absatz 2, GGG in Verbindung mit Paragraph 7, GGV zu entnehmen ist: darnach ist vorausgesetzt, dass die Ermäßigung "eingangs der Eingabe, bei Einbringung im ERV in der Eingabe an leicht auffindbarer Stelle, unter Hinweis entweder auf Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer eins, GGG oder auf Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG und unter Bezifferung der ermäßigten Bemessungsgrundlage in Anspruch zu nehmen" ist. "Eingabe" iSd Paragraph 26 a, GGG ist in systematischem Zusammenhang mit TP 9 GGG das Grundbuchsgesuch.

Dagegen ist dem vorliegenden Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts vom Februar 2014 lediglich zu entnehmen (S 2), "(d)ie Eintragungsgebühr ist direkt der (Erstmitbeteiligten) vorzuschreiben. (Bemessungsgrundlage: EUR 177.467,07)". Mag dieses Vorbringen im Ergebnis auf die Inanspruchnahme einer geringeren Bemessungsgrundlage als etwa das Meistbot abzielen, so findet es sich nicht eingangs der Grundbuchseingabe und entbehrt auch jeglichen Hinweises auf die gesetzliche Grundlage vorliegend des § 26a Abs. 1 Z 2 GGG (vgl. etwa zu den Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung nach dem NeuFöG, auf das die zitierten ErläutRV zur GGN verweisen, die Erkenntnisse vom 29. März 2007, 2006/16/0098 = Slg. 8222/F, und vom 23. Oktober 2008, 2006/16/0095). Dagegen ist dem vorliegenden Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts vom Februar 2014

lediglich zu entnehmen (§ 2), "(d)ie Eintragsgebühr ist direkt der (Erstmitbeteiligten) vorzuschreiben. (Bemessungsgrundlage: EUR 177.467,07)". Mag dieses Vorbringen im Ergebnis auf die Inanspruchnahme einer geringeren Bemessungsgrundlage als etwa das Meistbot abzielen, so findet es sich nicht eingangs der Grundbuchseingabe und entbehrt auch jeglichen Hinweises auf die gesetzliche Grundlage vorliegend des Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG vergleiche , etwa zu den Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung nach dem NeuFöG, auf das die zitierten ErläutRV zur GGN verweisen, die Erkenntnisse vom 29. März 2007, 2006/16/0098 = Slg. 8222/F, und vom 23. Oktober 2008, 2006/16/0095).

Schon von daher entbehrt die erstmalige explizite Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage nach § 26a Abs. 1 Z 2 GGG in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht einer Berechtigung. Schon von daher entbehrt die erstmalige explizite Inanspruchnahme der Ermäßigung der Bemessungsgrundlage nach Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht einer Berechtigung.

Der Revision kommt auch inhaltliche Berechtigung zu:

Im Revisionsfall hatte der Zweitmitbeteiligte aufgrund der Zuschlagserteilung außerbücherlich Eigentum an der Liegenschaft erworben und diese in einem weiteren Übertragungsakt in die Erstmitbeteiligte eingebracht.

Gemäß § 22 GBG kann, wenn eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden ist, der Letztübernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. Gemäß Paragraph 22, GBG kann, wenn eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden ist, der Letztübernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde.

Bei der "Sprungeintragung" (auch "grundbücherliches Streckengeschäft") handelt es sich nur um eine grundbuchstechnische Vereinfachung, wonach im Eintragszeitpunkt bereits wieder gegenstandslos gewordene Zwischeneintragungen einschließlich ihrer Löschungen unterbleiben können (vgl. Kodek in Kodek, Kommentar zum Grundbuchsrecht (2007), Rz 1 zu § 22 GBG). Voraussetzung für die Eintragung des Letzterwerbers ist, dass für jedes einzelne Erwerbsgeschäft verbücherungsfähige Urkunden vorgelegt werden. Es muss also eine geschlossene Kette von entsprechenden Urkunden vorgelegt werden, die für sich zur Einverleibung der außerbücherlichen Vormänner notwendig gewesen wäre (vgl. Kodek, aaO, Rz 7 zu § 22 GBG mwN). Bei der "Sprungeintragung" (auch "grundbücherliches Streckengeschäft") handelt es sich nur um eine grundbuchstechnische Vereinfachung, wonach im Eintragszeitpunkt bereits wieder gegenstandslos gewordene Zwischeneintragungen einschließlich ihrer Löschungen unterbleiben können vergleiche , Kodek in Kodek, Kommentar zum Grundbuchsrecht (2007), Rz 1 zu Paragraph 22, GBG). Voraussetzung für die Eintragung des Letzterwerbers ist, dass für jedes einzelne Erwerbsgeschäft verbücherungsfähige Urkunden vorgelegt werden. Es muss also eine geschlossene Kette von entsprechenden Urkunden vorgelegt werden, die für sich zur Einverleibung der außerbücherlichen Vormänner notwendig gewesen wäre vergleiche , Kodek, aaO, Rz 7 zu Paragraph 22, GBG mwN).

Im vorliegenden Revisionsfall beehrten die Mitbeteiligten die Eintragung des Eigentums zugunsten der Erstmitbeteiligten nach § 22 GBG aufgrund einer Kette von Erwerbsvorgängen, nämlich der Zuschlagserteilung, die unter keinen der Tatbestände des § 26a Abs. 1 GGG fällt, sowie der gesellschaftsrechtlichen Einbringung der Liegenschaft in die Erstmitbeteiligte, die per se den Tatbestand des § 26a Abs. 1 Z 2 GGG erfüllt. Im vorliegenden Revisionsfall beehrten die Mitbeteiligten die Eintragung des Eigentums zugunsten der Erstmitbeteiligten nach Paragraph 22, GBG aufgrund einer Kette von Erwerbsvorgängen, nämlich der Zuschlagserteilung, die unter keinen der Tatbestände des Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG fällt, sowie der gesellschaftsrechtlichen Einbringung der Liegenschaft in die Erstmitbeteiligte, die per se den Tatbestand des Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG erfüllt.

Nun mag ein Effekt des § 22 GBG - abgesehen von der grundbuchstechnischen Vereinfachung - auch in einer Ersparnis an Eintragsgebühr für obsoletere Zwischeneintragungen liegen (vgl. Kodek, aaO, Rz 1 zu § 22 GBG); allerdings zielt § 26a GGG auf die Begünstigung bestimmter Erwerbsvorgänge an Liegenschaften ab, indem auf die Übertragung der Liegenschaft zwischen bestimmten nahen Angehörigen (Abs. 1 Z 1) oder in bestimmten gesellschaftsrechtlichen Konstellationen (Abs. 1 Z 2) abgestellt wird. Der Begriff der "Übertragung" im Sinn der begünstigenden Norm des § 26a GGG ist autonom gerichtsbücherrrechtlich auszulegen. Den zitierten ErläutRV zur GGN, 1984 BlgNr. XXIV. GP aaO, ist nicht zu erschließen, dass schon durch die Einschaltung eines begünstigten Erwerbsvorganges in eine Kette

von Übertragungen eine Privilegierung auch vorangehender oder nachfolgender Erwerbsvorgänge erzielt werden sollte, sondern fasst das Gesetz offensichtlich nur die Begünstigung einer einzelnen Eintragung auf Grund einer besonderen Übertragungskonstellation ins Auge. Im Falle einer Eintragung aufgrund einer Kette von Erwerbsvorgängen muss zur Erlangung der Begünstigung nach § 26a GGG idF der GGN durchgängig für jeden Erwerbsvorgang ein Tatbestand nach dieser Gesetzesstelle erfüllt sein; anderes mag allenfalls nach § 26a GGG idF der GGN 2014 gelten. Nun mag ein Effekt des Paragraph 22, GBG - abgesehen von der grundbuchstechnischen Vereinfachung - auch in einer Ersparnis an Eintragungsgebühr für obsoletere Zwischeneintragungen liegen (vergleiche, Kodek, aaO, Rz 1 zu Paragraph 22, GBG); allerdings zielt Paragraph 26 a, GGG auf die Begünstigung bestimmter Erwerbsvorgänge an Liegenschaften ab, indem auf die Übertragung der Liegenschaft zwischen bestimmten nahen Angehörigen (Absatz eins, Ziffer eins,) oder in bestimmten gesellschaftsrechtlichen Konstellationen (Absatz eins, Ziffer 2,) abgestellt wird. Der Begriff der "Übertragung" im Sinn der begünstigenden Norm des Paragraph 26 a, GGG ist autonom gerichtsbührenrechtlich auszulegen. Den zitierten ErläutRV zur GGN, 1984 BlgNr. römisch 24 . Gesetzgebungsperiode aaO, ist nicht zu erschließen, dass schon durch die Einschaltung eines begünstigten Erwerbsvorganges in eine Kette von Übertragungen eine Privilegierung auch vorangehender oder nachfolgender Erwerbsvorgänge erzielt werden sollte, sondern fasst das Gesetz offensichtlich nur die Begünstigung einer einzelnen Eintragung auf Grund einer besonderen Übertragungskonstellation ins Auge. Im Falle einer Eintragung aufgrund einer Kette von Erwerbsvorgängen muss zur Erlangung der Begünstigung nach Paragraph 26 a, GGG in der Fassung der GGN durchgängig für jeden Erwerbsvorgang ein Tatbestand nach dieser Gesetzesstelle erfüllt sein; anderes mag allenfalls nach Paragraph 26 a, GGG in der Fassung der GGN 2014 gelten.

Nach dem Gesagten war dem Primäranspruch der Amtsrevision Folge zu geben und gemäß § 42 Abs. 4 VwGG in der Sache selbst dahingehend zu entscheiden, dass die Beschwerde der Mitbeteiligten gemäß § 28 Abs. 2 Z 1 VwGVG als unbegründet abgewiesen werde. Wien, am 9. September 2015
Nach dem Gesagten war dem Primäranspruch der Amtsrevision Folge zu geben und gemäß Paragraph 42, Absatz 4, VwGG in der Sache selbst dahingehend zu entscheiden, dass die Beschwerde der Mitbeteiligten gemäß Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG als unbegründet abgewiesen werde. Wien, am 9. September 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:RO2015160023.J00

Im RIS seit

15.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at