

TE Bvwg Erkenntnis 2026/7/13 W208 2333176-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.07.2026

Entscheidungsdatum

13.07.2026

Norm

BewG 1955 §15

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25 Abs1

GGG Art1 §26

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs2

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

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. GEG § 6a heute
2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001

6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984

1. VwGVG § 28 heute

2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017

3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Spruch

W208 2333176-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER über die Beschwerde XXXX, vertreten durch Mag. Alexander EPPELEIN MSc, Doningasse 12/Stiege 1/1.OG, 1220 WIEN, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen XXXX vom 17.11.2025, ZI 108 Jv 104/25g – I, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER über die Beschwerde römisch 40, vertreten durch Mag. Alexander EPPELEIN MSc, Doningasse 12/Stiege 1/1.OG, 1220 WIEN, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen römisch 40 vom 17.11.2025, ZI 108 Jv 104/25g – römisch eins, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A) Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen. A) Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG als unbegründet abgewiesen.

B) Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig B) Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit Kaufvertrag vom 26.09.2024 erwarben die Antragsteller XXXX und der im Spruch genannte Beschwerdeführer (in Folge: BF) Baurecht ob der 144/609 Anteile auf B-LNR 6 (Baurechtswohnungseigentum an Haus 3) und der 6/609 Anteile auf B-LNR 7 (Baurechtswohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3) an der Liegenschaft EZ 650, KG XXXX um einen Kaufpreis von € 700.000,00 und verpflichteten sich darin zusätzlich den Bauzins von jährlich € 12.113,23 (laut C-LNR 1 zu EZ 650, KG XXXX) entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 29.04.2024 an den Baurechtsgeber zu bezahlen. 1. Mit Kaufvertrag vom 26.09.2024 erwarben die Antragsteller römisch 40 und der im Spruch genannte Beschwerdeführer (in Folge: BF) Baurecht ob der 144/609 Anteile auf B-LNR 6 (Baurechtswohnungseigentum an Haus 3) und der 6/609 Anteile auf B-LNR 7 (Baurechtswohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3) an der Liegenschaft EZ 650, KG römisch 40 um einen Kaufpreis von € 700.000,00 und verpflichteten sich darin zusätzlich den Bauzins von jährlich € 12.113,23 (laut C-LNR 1 zu EZ 650, KG römisch 40) entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 29.04.2024 an den Baurechtsgeber zu bezahlen.

2. Mit Antrag vom 14.10.2024 zu TZ XXXX ersuchte der Rechtsvertreter der Antragsteller beim XXXX (in Folge: BG) um Eintragung des Baurechts auf B-LNR 6 (144/609 Anteile) zu je 72/609 Anteilen und auf B-LNR 7 (6/609 Anteile) zu je 3/609 Anteilen an der Liegenschaft EZ 650, KG XXXX für die beiden Antragsteller. Gleichzeitig wurde darin die Gebührenbefreiung nach § 25a GGG für die Eintragungsgebühr nach der TP (Tarifpost) 9 lit b Z 1 GGG geltend gemacht. 2. Mit Antrag vom 14.10.2024 zu TZ römisch 40 ersuchte der Rechtsvertreter der Antragsteller beim römisch 40 (in Folge: BG) um Eintragung des Baurechts auf B-LNR 6 (144/609 Anteile) zu je 72/609 Anteilen und auf B-LNR 7 (6/609 Anteile) zu je 3/609 Anteilen an der Liegenschaft EZ 650, KG römisch 40 für die beiden Antragsteller. Gleichzeitig wurde darin die Gebührenbefreiung nach Paragraph 25 a, GGG für die Eintragungsgebühr nach der TP (Tarifpost) 9 Litera b, Ziffer eins, GGG geltend gemacht.

3. Diesem Antrag wurde mit Beschluss des XXXX vom 18.10.2024 zu TZ XXXX vollinhaltlich stattgegeben. 3. Diesem Antrag wurde mit Beschluss des römisch 40 vom 18.10.2024 zu TZ römisch 40 vollinhaltlich stattgegeben.

4. Mit Schriftsatz vom 21.10.2024 teilte der Rechtsvertreter der Antragsteller mit, dass der Antrag auf

Gebührenbefreiung nach § 25a Gerichtsgebührengesetz (GGG) zurückgezogen und daher gleichzeitig ersucht werde, die entsprechende Eintragungsgebühr vorzuschreiben. 4. Mit Schriftsatz vom 21.10.2024 teilte der Rechtsvertreter der Antragsteller mit, dass der Antrag auf Gebührenbefreiung nach Paragraph 25 a, Gerichtsgebührengesetz (GGG) zurückgezogen und daher gleichzeitig ersucht werde, die entsprechende Eintragungsgebühr vorzuschreiben.

5. Daraufhin wurde die Eintragungsgebühr gemäß Tarifpost (TP) 1 lit b Z 1 GGG anhand der Bemessungsgrundlage von € 376.852,00 (Hälfte vom Kaufpreis sowie anteiliger Bauzins für 75/609 Anteile) berechnet und dem BF die Lastschriftanzeige vom 22.10.2024 zur Einhebung der Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 4.146,00 übermittelt. 5. Daraufhin wurde die Eintragungsgebühr gemäß Tarifpost (TP) 1 Litera b, Ziffer eins, GGG anhand der Bemessungsgrundlage von € 376.852,00 (Hälfte vom Kaufpreis sowie anteiliger Bauzins für 75/609 Anteile) berechnet und dem BF die Lastschriftanzeige vom 22.10.2024 zur Einhebung der Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 4.146,00 übermittelt.

6. Mit Schriftsatz vom 22.10.2024 erstattete der BF durch seinen Rechtsvertreter Einwendungen und monierte, dass neben dem Kaufpreis zu Unrecht auch der anteilige 18-fache Baurechtszins zur Bemessungsgrundlage hinzugezählt worden sei. Diesen Einwendungen trat die Präsidentin des LG in ihrer Mitteilung 27.12.2024 entgegen, indem sie darauf hinwies, dass die Zahlung des (anteiligen) Bauzinses schon aufgrund der gesetzlichen Anordnung in § 26 Abs 3 Z 1 GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen sei, unabhängig davon, ob die Zahlung mit vertraglicher Vereinbarung übernommen werde oder diese kraft Gesetzes aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast übergehe (vgl VwGH 12.11.2021, Ra 2019/16/0192). 6. Mit Schriftsatz vom 22.10.2024 erstattete der BF durch seinen Rechtsvertreter Einwendungen und monierte, dass neben dem Kaufpreis zu Unrecht auch der anteilige 18-fache Baurechtszins zur Bemessungsgrundlage hinzugezählt worden sei. Diesen Einwendungen trat die Präsidentin des LG in ihrer Mitteilung 27.12.2024 entgegen, indem sie darauf hinwies, dass die Zahlung des (anteiligen) Bauzinses schon aufgrund der gesetzlichen Anordnung in Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen sei, unabhängig davon, ob die Zahlung mit vertraglicher Vereinbarung übernommen werde oder diese kraft Gesetzes aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast übergehe vergleiche VwGH 12.11.2021, Ra 2019/16/0192).

7. In der Folge schrieb die Präsidentin des LG (in Folge: belangte Behörde) mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 07.05.2025, ZI XXXX, dem BF die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 4.146,00 (Bemessungsgrundlage € 376.852,00) zuzüglich einer (irrtümlich doppelt angeführten) Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 GEG iHv € 8,00, in Summe daher einen Betrag von € 4.154,00 (korrigiert) zur Zahlung vor. Begründend wurde darin im Wesentlichen ausgeführt, dass dem anteiligen Kaufpreis iHv € 350.000,00 der anteilige 18-fache Baurechtszins iHv € 26.851,99 hinzuzurechnen sei. Dies ergebe eine Bemessungsgrundlage iHv € 367.851,99 (aufgerundet daher € 376.852,00). 7. In der Folge schrieb die Präsidentin des LG (in Folge: belangte Behörde) mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 07.05.2025, ZI römisch 40, dem BF die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 4.146,00 (Bemessungsgrundlage € 376.852,00) zuzüglich einer (irrtümlich doppelt angeführten) Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, in Summe daher einen Betrag von € 4.154,00 (korrigiert) zur Zahlung vor. Begründend wurde darin im Wesentlichen ausgeführt, dass dem anteiligen Kaufpreis iHv € 350.000,00 der anteilige 18-fache Baurechtszins iHv € 26.851,99 hinzuzurechnen sei. Dies ergebe eine Bemessungsgrundlage iHv € 367.851,99 (aufgerundet daher € 376.852,00).

8. Dagegen erhob der BF fristgerecht am 22.05.2025 eine Vorstellung, in welcher begründend im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass die Vorschreibung des anteiligen 18-fachen Baurechtszinses hinzugezählt worden sei und dies § 26 Abs 3 GGG widerspreche, wonach Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen seien, ausgenommen dauernde Lasten. Der Baurechtszins sei als dauernde Last daher nicht in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen. Der Zahlungsauftrag sei daher in dem € 3.850,00 übersteigenden Betrag ersatzlos aufzuheben. Gleichzeitig wurde am 22.05.2025 ein Betrag iHv € 3.866,00 eingezahlt. 8. Dagegen erhob der BF fristgerecht am 22.05.2025 eine Vorstellung, in welcher begründend im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass die Vorschreibung des anteiligen 18-fachen Baurechtszinses hinzugezählt worden sei und dies Paragraph 26, Absatz 3, GGG widerspreche, wonach Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, der Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen seien,

ausgenommen dauernde Lasten. Der Baurechtszins sei als dauernde Last daher nicht in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen. Der Zahlungsauftrag sei daher in dem € 3.850,00 übersteigenden Betrag ersatzlos aufzuheben. Gleichzeitig wurde am 22.05.2025 ein Betrag iHv € 3.866,00 eingezahlt.

9. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid der belangten Behörde vom 17.11.2025 erließ die belangte Behörde (nachdem der davor erlassene Mandatsbescheid ex lege außer Kraft getreten war) einen Zahlungsauftrag und schrieb dem BF eine restliche Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 288,00 (Bemessungsgrundlage iHv € 376.852,00 ergebe eine Eintragungsgebühr iHv € 4.146,00 abzüglich der entrichteten Gebühr iHv 3.866,00 zusätzlich einer Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß § 6a Abs 1 GEG), zur Zahlung vor. Begründend wurde darin im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG die Höhe der Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes der Eintragung betrage. Der Wert des jeweils einzutragenden Rechts für die Einverleibung des Eigentumsrechts und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs 1 GGG). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sei der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Das sei bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Der Gegenleistung seien auch Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten (§ 26 Abs 3 GGG letzter Satz). Vom Käufer übernommene Leistungen iSd § 26 Abs 3 GGG seien auch Leistungen an Dritte, die vom Erwerber getragen werden müssen, wie zB der Bauzins. Die Zahlung des (anteiligen) Bauzins sei daher schon aufgrund dieser gesetzlichen Anordnung in § 26 Abs 3 Z 1 GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen; unabhängig davon, ob die Zahlung mit vertraglicher Vereinbarung übernommen werde oder diese kraft Gesetzes aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast übergehe (vgl VwGH 12.11.2021, Ra 2019/16/0192). Gemäß § 15 Abs 1 Bewertungsgesetz (BewG) sei 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 sei von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v.H. auszugehen. Der Gesamtwert dürfe das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen.

9. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid der belangten Behörde vom 17.11.2025 erließ die belangte Behörde (nachdem der davor erlassene Mandatsbescheid ex lege außer Kraft getreten war) einen Zahlungsauftrag und schrieb dem BF eine restliche Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 288,00 (Bemessungsgrundlage iHv € 376.852,00 ergebe eine Eintragungsgebühr iHv € 4.146,00 abzüglich der entrichteten Gebühr iHv 3.866,00 zusätzlich einer Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG), zur Zahlung vor. Begründend wurde darin im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG die Höhe der Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes der Eintragung betrage. Der Wert des jeweils einzutragenden Rechts für die Einverleibung des Eigentumsrechts und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (Paragraph 26, Absatz eins, GGG). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sei der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Das sei bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Der Gegenleistung seien auch Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten (Paragraph 26, Absatz 3, GGG letzter Satz). Vom Käufer übernommene Leistungen iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG seien auch Leistungen an Dritte, die vom Erwerber getragen werden müssen, wie zB der Bauzins. Die Zahlung des (anteiligen) Bauzins sei daher schon aufgrund dieser gesetzlichen Anordnung in Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen; unabhängig davon, ob die Zahlung mit vertraglicher Vereinbarung übernommen werde oder diese kraft Gesetzes aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast übergehe vergleiche VwGH 12.11.2021, Ra 2019/16/0192). Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Bewertungsgesetz (BewG) sei 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 sei von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v.H. auszugehen. Der Gesamtwert dürfe das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen.

Daraus ergebe sich folgende errechnete Bemessungsgrundlage:

€ 12.113,23 jährlicher Baurechtszins laut Grundbuchsatzung C-LNR 1 zu EZ 650, KG XXXX x 18 (18-fache Jahresleistung

gemäß § 15 BewG) = $213.038,14 : 609 \text{ Gesamtanteile} \times 150 \text{ Anteile} = € 53.703,97$ 12.113,23 jährlicher Baurechtszins laut Grundbuchsauszug C-LNR 1 zu EZ 650, KG römisch 40 x 18 (18-fache Jahresleistung gemäß Paragraph 15, BewG) = $213.038,14 : 609 \text{ Gesamtanteile} \times 150 \text{ Anteile} = € 53.703,97$.

Die Gesamtbemessungsgrundlage je Erwerber für 75/609 Anteile errechne sich daher wie folgt:

$€ 350.000 \text{ (1/2 vom Kaufpreis)} + \text{ anteiliger Baurechtszins für 75/609 Anteile } € 26.851,98 \text{ (1/2 von € 53.703, 97)} = € 376.852,00$ (gerundet nach § 6 Abs 2 GGG). $€ 350.000 \text{ (1/2 vom Kaufpreis)} + \text{ anteiliger Baurechtszins für 75/609 Anteile } € 26.851,98 \text{ (1/2 von € 53.703, 97)} = € 376.852,00$ (gerundet nach Paragraph 6, Absatz 2, GGG).

Die Eintragungsgebühr von 1,1 % betrage somit gerundet € 4.146,00.

Gemäß § 6a Abs 1 GGG sei bei Zahlungsaufträgen (Mandatsbescheiden) eine Einhebungsgebühr in der Höhe von € 8,00 vorzuschreiben. Gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GGG sei bei Zahlungsaufträgen (Mandatsbescheiden) eine Einhebungsgebühr in der Höhe von € 8,00 vorzuschreiben.

Im Ergebnis würde sich daher eine Gesamtgebühr iHv € 4.154,00 und abzüglich der bereits entrichteten Gebühr iHv € 3.866,00 eine Restschuld iHv € 288,00 errechnen.

10. Dagegen erhob der BF durch seinen Rechtsvertreter fristgerecht mit Schriftsatz vom 01.12.2025 eine Beschwerde, in welcher im Wesentlichen in Wiederholung des Vorbringens in der Vorstellung ausgeführt wurde, dass der anteilige Bauzins in 18-facher Höhe zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr miteinbezogen worden sei. Die im angefochtenen Bescheid zitierte Rechtsprechung der belangten Behörde sei veraltet und betreffe die alte Rechtslage vor dem ZZRÄG 2019. Bereits mit dem ZZRÄG 2019 sei in § 26 Abs 3 GGG folgender Halbsatz angefügt worden: „ausgenommen dauernde Lasten“. Bereits von Gesetzes wegen sei der Bauzins als unstrittig dauernde Last ausgenommen und dürfe nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen werden. Der Bauzins als dauernde Last, die kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehe, sei zu Unrecht und entgegen der Bestimmung des § 26 Abs 3 GGG in der maßgeblichen aktuellen Fassung in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen worden. Schließlich wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt. 10. Dagegen erhob der BF durch seinen Rechtsvertreter fristgerecht mit Schriftsatz vom 01.12.2025 eine Beschwerde, in welcher im Wesentlichen in Wiederholung des Vorbringens in der Vorstellung ausgeführt wurde, dass der anteilige Bauzins in 18-facher Höhe zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr miteinbezogen worden sei. Die im angefochtenen Bescheid zitierte Rechtsprechung der belangten Behörde sei veraltet und betreffe die alte Rechtslage vor dem ZZRÄG 2019. Bereits mit dem ZZRÄG 2019 sei in Paragraph 26, Absatz 3, GGG folgender Halbsatz angefügt worden: „ausgenommen dauernde Lasten“. Bereits von Gesetzes wegen sei der Bauzins als unstrittig dauernde Last ausgenommen und dürfe nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen werden. Der Bauzins als dauernde Last, die kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehe, sei zu Unrecht und entgegen der Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG in der maßgeblichen aktuellen Fassung in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen worden. Schließlich wurde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

11. Mit Schriftsatz vom 09.01.2026 (eingelangt am 14.01.2026) legte die belangte Justizverwaltungsbehörde – ohne von der Möglichkeit einer Beschwerdeentscheidung Gebrauch zu machen – die Beschwerde und den Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Der im Punkt I.1. - I.4. angeführte Sachverhalt wird festgestellt Der im Punkt römisch eins.1. - römisch eins.4. angeführte Sachverhalt wird festgestellt.

Insbesondere wird Folgendes festgestellt:

Die Eintragung des Baurechts wurde für die BF auf B-LNR 6 (144/609 Anteile) zu je 72/609 Anteilen und auf B-LNR 7 (6/609 Anteile) zu je 3/609 Anteilen an der Liegenschaft EZ 650, KG XXXX mit Beschluss vom 18.10.2024 zu TZ XXXX des XXXX bewilligt. Die Eintragung des Baurechts wurde für die BF auf B-LNR 6 (144/609 Anteile) zu je 72/609 Anteilen und auf B-LNR 7 (6/609 Anteile) zu je 3/609 Anteilen an der Liegenschaft EZ 650, KG römisch 40 mit Beschluss vom 18.10.2024 zu TZ römisch 40 des römisch 40 bewilligt.

Der BF hat sich im Kaufvertrag 26.09.2024 gemeinsam mit der zweiten Käuferin verpflichtet, zusätzlich zum Kaufpreis entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 29.04.2024 den Bauzins (anteilig nach Nutzwerten) von jährlich € 12.113,23 an den Baurechtsgeber zu bezahlen.

Es wurde von dem BF für die in Rede stehende Eintragung bereits eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 3.866,00 entrichtet. Es wurde von dem BF für die in Rede stehende Eintragung bereits eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 3.866,00 entrichtet.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt.

Die Eintragung des Baurechts in den oben festgestellten Anteilen zugunsten der BF ist unstrittig.

Dass sich der BF gemeinsam mit der zweiten Käuferin verpflichtet hat zusätzlich zum Kaufpreis entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 29.04.2024 den Bauzins von jährlich € 12.113,23 an den Baurechtsgeber zu bezahlen, ergibt sich aus Punkt I. des Kaufvertrages vom 26.09.2024, welcher auszugsweise lautet: Dass sich der BF gemeinsam mit der zweiten Käuferin verpflichtet hat zusätzlich zum Kaufpreis entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags vom 29.04.2024 den Bauzins von jährlich € 12.113,23 an den Baurechtsgeber zu bezahlen, ergibt sich aus Punkt römisch eins. des Kaufvertrages vom 26.09.2024, welcher auszugsweise lautet:

„Ausdrücklich übernommen werden die Reallast (Verpflichtung zur Zahlung des Bauzinses) C-LNR 1 [...]. Diese sind sohin von der Lastenfreiheit ausgenommen. Der Käufer bestätigt den Inhalt dieser Vereinbarungen zu kennen. Ebenso wird die Anmerkung im A1-Blatt, wie oben dargestellt, übernommen.“ (Seite 3)

„Der Käufer erklärt, dass ihm bewusst ist, dass er in den Wohnungseigentumsvertrag, dessen Kenntnis er bestätigt, mit allen Rechten und Pflichten und allfällig daraus resultierenden Einschränkungen des Eigentumsrechts eintritt.“ (Seite 4)

Der Kaufvertrag lässt damit unzweifelhaft erkennen, dass der einheitliche Vertragswille auf den Erwerb (bzw die Veräußerung) einer mit einer Reallast des Bauzinses belasteten Liegenschaft sowie Übernahme (bzw Übergabe) der Verpflichtung zur Bezahlung des Bauzinses ab Grundbucheintragung an den Baurechtsgeber gerichtet war.

Dass von dem BF für die in Rede stehende Eintragung bereits eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 3.866,00 entrichtet wurde, ergibt sich aus dem Zahlungsnachweis im Verwaltungsakt und der Fallansicht vom 04.10.2025 zu TZ XXXX ist unstrittig. Dass von dem BF für die in Rede stehende Eintragung bereits eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 3.866,00 entrichtet wurde, ergibt sich aus dem Zahlungsnachweis im Verwaltungsakt und der Fallansicht vom 04.10.2025 zu TZ römisch 40 ist unstrittig.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Zulässigkeit des Verfahrens

Gemäß § 7 Abs 4 VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG vier Wochen. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingebracht und ist auch sonst zulässig. Gemäß Paragraph 7, Absatz 4, VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG vier Wochen. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingebracht und ist auch sonst zulässig.

Gemäß § 24 Abs 4 VwGVG konnte das Verwaltungsgericht – trotz des hier vorliegenden Parteienantrags – von einer Verhandlung absehen, da der Sachverhalt aufgrund der Aktenlage feststeht und die Akten nicht erkennen lassen, dass eine mündliche Erörterung zur Klärung der Rechtsfrage nach Art 6 Abs 1 EMRK oder Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union erforderlich wäre. Gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG konnte das Verwaltungsgericht – trotz des hier vorliegenden Parteienantrags – von einer Verhandlung absehen, da der Sachverhalt aufgrund der Aktenlage feststeht und die Akten nicht erkennen lassen, dass eine mündliche Erörterung zur Klärung der Rechtsfrage nach Artikel 6, Absatz eins, EMRK oder Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union erforderlich wäre.

Zu A) Abweisung der Beschwerde

3.2. Gesetzliche Grundlagen:

3.2.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl Nr 501/1984 idgF, (GGG), lauten: 3.2.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, Bundesgesetzblatt Nr 501 aus 1984, idgF, (GGG), lauten:

Gemäß § 1 GGG unterliegen den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs. Gemäß Paragraph eins, GGG unterliegen den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

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. 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.

Gemäß § 25 Abs 1 lit a und lit b GGG sind für die Eintragungsgebühr derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt (lit a) sowie derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht (lit b) zahlungspflichtig. Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a und Litera b, GGG sind für die Eintragungsgebühr derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt (Litera a,) sowie derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht (Litera b,) zahlungspflichtig.

§ 26 GGG lautet: Paragraph 26, GGG lautet:

„(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. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

(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. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4 zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach § 26a Abs. 3 geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann. (2) 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. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (Paragraph 4, Absatz 7,) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (Paragraph 2, Ziffer 4, zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach Paragraph 26 a, Absatz 3, geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.

(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, ausgenommen dauernde Lasten.

[...]

(6) Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen.

(7) Wird eine Eintragung zum Erwerb eines Rechtes gemeinschaftlich von einer oder mehreren gebührenpflichtigen und gebührenbefreiten Personen begehrt, so ist die Gebühr nur nach dem Anteil des Gebührenpflichtigen zu berechnen.“

§ 15 Bewertungsgesetz 1955, BGBl Nr 148/1955 idgF (BewG) lautet: Paragraph 15, Bewertungsgesetz 1955, Bundesgesetzblatt Nr 148 aus 1955, idgF (BewG) lautet:

„Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen

(1) Der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, ist 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 Achtzehnfache des Jahreswertes nicht überstiegen.

(2) Immerwährende Nutzungen oder Leistungen sind mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des § 16 mit dem Neunfachen des Jahreswertes zu bewerten.“(2) Immerwährende Nutzungen oder Leistungen sind mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des Paragraph 16, mit dem Neunfachen des Jahreswertes zu bewerten.“

(3) Beruhen die wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen auf der Überlassung von Rechten im Sinne des § 69 Abs. 1 Z 4 oder auf der Überlassung von gewerblichen Erfahrungen und von Berechtigungen oder auf der Gestattung der Verwertung solcher Rechte, so gilt als gemeiner Wert der gesamten Nutzungen und Leistungen das Dreifache des Jahreswertes.(3) Beruhen die wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen auf der Überlassung von Rechten im Sinne des Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 4, oder auf der Überlassung von gewerblichen Erfahrungen und von Berechtigungen oder auf der Gestattung der Verwertung solcher Rechte, so gilt als gemeiner Wert der gesamten Nutzungen und Leistungen das Dreifache des Jahreswertes.

Gemäß § 6a Abs 1 GEG sind Beträge, für die nicht bereits ein Exekutionstitel im Sinne des § 1 Abs. 2 vorliegt, soweit sie nicht sogleich entrichtet werden (§ 4 GGG) oder die Einziehung erfolglos geblieben ist, mit Bescheid zur Zahlung vorzuschreiben (Zahlungsauftrag). Die in § 1 Abs 1 Z 6 genannten Beträge sind auf Antrag vorzuschreiben. Der Zahlungsauftrag hat eine Aufstellung der geschuldeten Beträge und die Aufforderung zu enthalten, den Betrag binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu zahlen. Gleichzeitig ist dem Zahlungspflichtigen eine Einhebungsgebühr in Höhe von 8 Euro vorzuschreiben. Ein rechtskräftiger Zahlungsauftrag ist ein Exekutionstitel im Sinne der Exekutionsordnung. Gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG sind Beträge, für die nicht bereits ein Exekutionstitel im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, vorliegt, soweit sie nicht sogleich entrichtet werden (Paragraph 4, GGG) oder die Einziehung erfolglos geblieben ist, mit Bescheid zur Zahlung vorzuschreiben (Zahlungsauftrag). Die in Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 6, genannten Beträge sind auf Antrag vorzuschreiben. Der Zahlungsauftrag hat eine Aufstellung der geschuldeten Beträge und die Aufforderung zu enthalten, den Betrag binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu zahlen. Gleichzeitig ist dem Zahlungspflichtigen eine Einhebungsgebühr in Höhe von 8 Euro vorzuschreiben. Ein rechtskräftiger Zahlungsauftrag ist ein Exekutionstitel im Sinne der Exekutionsordnung.

Nach ständiger Rechtsprechung knüpft die Gerichtsgebührenpflicht bewusst an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elementes des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme hiervon geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (vgl VwGH 06.10.2020, Ra 2020/16/0126, mwN). Es geht auch

nicht an, im Wege der Analogie einen vom Gesetzgeber nicht vorgesehenen Ausnahmetatbestand zu begründen (vgl. VwGH 29.04.2013, 2011/16/0004). Nach ständiger Rechtsprechung knüpft die Gerichtsgebührenpflicht bewusst an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elementes des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme hiervon geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (vergleiche VwGH 06.10.2020, Ra 2020/16/0126, mwN). Es geht auch nicht an, im Wege der Analogie einen vom Gesetzgeber nicht vorgesehenen Ausnahmetatbestand zu begründen (vergleiche VwGH 29.04.2013, 2011/16/0004).

3.3. Anwendung auf den konkreten Fall

3.3.1. Im gegenständlichen Fall ist die Frage, ob im vorliegenden Fall der (anteilige) Bauzins in die Ermittlung des Wertes der Gegenleistung gemäß § 26 Abs 3 GGG miteinzubeziehen ist, und damit lediglich die Höhe der Gebühr strittig. 3.3.1. Im gegenständlichen Fall ist die Frage, ob im vorliegenden Fall der (anteilige) Bauzins in die Ermittlung des Wertes der Gegenleistung gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG miteinzubeziehen ist, und damit lediglich die Höhe der Gebühr strittig.

Dass der verfahrensgegenständliche Antrag auf Eintragung des Baurechts beim BG eingebracht und die beantragte Eintragung am 18.10.2024 im Grundbuch vorgenommen wurde ist hingegen unstrittig.

3.2.2. Der BF vertritt die Ansicht, dass der Bauzins als dauernde Last, die kraft Gesetzes auf den BF übergegangen sei, entgegen § 26 Abs 3 GGG zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen worden sei. 3.2.2. Der BF vertritt die Ansicht, dass der Bauzins als dauernde Last, die kraft Gesetzes auf den BF übergegangen sei, entgegen Paragraph 26, Absatz 3, GGG zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen worden sei.

Dies wird aus folgenden Erwägungen nicht geteilt:

§ 26 Abs 3 GGG ist lex specialis im Verhältnis zu § 26 Abs 1 GGG, zumal § 26 Abs 3 GGG eine von der allgemeinen Regel des § 26 Abs 1 GGG abweichende Vorgehensweise bei bestimmten Erwerbsvorgängen konstituiert (vgl. VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047; 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). In § 26 Abs 3 GGG wird in Bezug auf die darin angeführten Erwerbsvorgänge alleine auf die Gegenleistung für die Übertragung des Eigentumsrechts (und nicht auf den Wert des einzutragenden Rechts) als Bemessungsgrundlage abgestellt. Der Gesetzgeber geht nämlich davon aus, dass bei einem Kauf (§ 26 Abs 3 Z 1 GGG) der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen den Wert des einzutragenden Rechts konstituiert, zumal davon auszugehen ist, dass niemand sein Eigentum zu einem geringeren Preis als jenem begibt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen ist. Außergewöhnliche Verhältnisse, die die Heranziehung von § 26 Abs 3 GGG ausschließen würden, wurden von der belangten Behörde im vorliegenden Fall nicht festgestellt und vom BF auch nicht behauptet. Die Bemessungsgrundlage ist somit, da der Grundbucheintragung ein Kauf zu Grunde liegt, im gegenständlichen Fall nach § 26 Abs 3 Z 1 GGG zu ermitteln. Paragraph 26, Absatz 3, GGG ist lex specialis im Verhältnis zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG, zumal Paragraph 26, Absatz 3, GGG eine von der allgemeinen Regel des Paragraph 26, Absatz eins, GGG abweichende Vorgehensweise bei bestimmten Erwerbsvorgängen konstituiert (vergleiche VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047; 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). In Paragraph 26, Absatz 3, GGG wird in Bezug auf die darin angeführten Erwerbsvorgänge alleine auf die Gegenleistung für die Übertragung des Eigentumsrechts (und nicht auf den Wert des einzutragenden Rechts) als Bemessungsgrundlage abgestellt. Der Gesetzgeber geht nämlich davon aus, dass bei einem Kauf (Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG) der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen den Wert des einzutragenden Rechts konstituiert, zumal davon auszugehen ist, dass niemand sein Eigentum zu einem geringeren Preis als jenem begibt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen ist. Außergewöhnliche Verhältnisse, die die Heranziehung von Paragraph 26, Absatz 3, GGG ausschließen würden, wurden von der belangten Behörde im vorliegenden Fall nicht festgestellt und vom BF auch nicht behauptet. Die Bemessungsgrundlage ist somit, da der Grundbucheintragung ein Kauf zu Grunde liegt, im gegenständlichen Fall nach Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG zu ermitteln.

Nach § 26 Abs 3 Z 1 GGG bestimmt sich der Wert der Gegenleistung bei einem Kauf nach dem Kaufpreis „zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen“. Vom Käufer übernommene Leistungen sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es aufgrund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung -

obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen. Gegenleistung im Sinne des § 26 Abs 3 Z 1 GGG ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (vgl VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Nach Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG bestimmt sich der Wert der Gegenleistung bei einem Kauf nach dem Kaufpreis „zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen“. Vom Käufer übernommene Leistungen sind auch Leistungen an Dritte, die dem Veräußerer - sei es aufgrund des Gesetzes, sei es auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung - obliegen, aber auf Grund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssen. Gegenleistung im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält (vergleiche VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006).

Der Verwaltungsgerichtshof hat zu § 26 Abs 3 Z 1 GGG mit Erkenntnis vom 12.11.2021, Ra 2019/16/0192, auszugsweise Folgendes ausgeführt: Der Verwaltungsgerichtshof hat zu Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG mit Erkenntnis vom 12.11.2021, Ra 2019/16/0192, auszugsweise Folgendes ausgeführt:

„Im revisionsgegenständlichen Fall ist unstrittig, dass sich der Mitbeteiligte im Kaufvertrag vom 15. September 2016 neben der Zahlung des Kaufpreises iHv 380.420 € ausdrücklich dazu verpflichtet hat, entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags an den Baurechtsgeber den Bauzins anteilig nach Nutzwerten zu bezahlen. Damit hat der Mitbeteiligte kraft vertraglicher Vereinbarung die dem Veräußerer obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses übernommen, sodass diese „sonstige Leistung“ schon auf Grund der ausdrücklichen Anordnung des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen ist.“ „Im revisionsgegenständlichen Fall ist unstrittig, dass sich der Mitbeteiligte im Kaufvertrag vom 15. September 2016 neben der Zahlung des Kaufpreises iHv 380.420 € ausdrücklich dazu verpflichtet hat, entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags an den Baurechtsgeber den Bauzins anteilig nach Nutzwerten zu bezahlen. Damit hat der Mitbeteiligte kraft vertraglicher Vereinbarung die dem Veräußerer obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses übernommen, sodass diese „sonstige Leistung“ schon auf Grund der ausdrücklichen Anordnung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen ist.“

Der Sachverhalt, den der Verwaltungsgerichtshof in oben angeführter Rechtssache zu behandeln hatte, deckt sich bezüglich des Vorliegens einer vertraglichen Vereinbarung mit dem hier verfahrensgegenständlichen Sachverhalt. Auch im hier vorliegenden Fall hat sich die BF mit Kaufvertrag verpflichtet, zusätzlich zum Kaufpreis entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags an den Baurechtsgeber den Bauzins (anteilig nach Nutzwerten) zu bezahlen. Damit hat die BF – nach der soeben zitierten unmissverständlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – kraft vertraglicher Vereinbarung die dem Verkäufer obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses übernommen, sodass diese „sonstige Leistung“ schon auf Grund der ausdrücklichen Anordnung des § 26 Abs 3 Z 1 GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen ist. Der Sachverhalt, den der Verwaltungsgerichtshof in oben angeführter Rechtssache zu behandeln hatte, deckt sich bezüglich des Vorliegens einer vertraglichen Vereinbarung mit dem hier verfahrensgegenständlichen Sachverhalt. Auch im hier vorliegenden Fall hat sich die BF mit Kaufvertrag verpflichtet, zusätzlich zum Kaufpreis entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags an den Baurechtsgeber den Bauzins (anteilig nach Nutzwerten) zu bezahlen. Damit hat die BF – nach der soeben zitierten unmissverständlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes – kraft vertraglicher Vereinbarung die dem Verkäufer obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses übernommen, sodass diese „sonstige Leistung“ schon auf Grund der ausdrücklichen Anordnung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen ist.

Diese Judikatur ist entgegen der Ansicht der BF nicht „veraltet“, da sich der Wortlaut des § 26 Abs 3 Z 1 GGG mit dem ZZRÄG 2019, BGBl I Nr 38/2019, nicht verändert hat. Diese Judikatur ist entgegen der Ansicht der BF nicht „veraltet“, da sich der Wortlaut des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG mit dem ZZRÄG 2019, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 38 aus 2019,, nicht verändert hat.

Da die Verpflichtung zur Entrichtung des (anteiligen) Bauzinses nicht nur kraft Gesetzes - aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast -, sondern auch vertraglich auf die BF übergegangen ist, kommt es auf die vom BF bei seiner Argumentation ins Treffen geführte Bestimmung des § 26 Abs 3 letzter Satz GGG, die im letzten Halbsatz eine Ausnahme von dauernden Lasten normiert und auf die Frage, ob die Reallast des Bauzinses im vorliegenden Fall eine solche dauernde Last darstellt, daher im vorliegenden Fall nicht an. Da die Verpflichtung zur Entrichtung des (anteiligen) Bauzinses nicht nur kraft Gesetzes - aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast

–, sondern auch vertraglich auf die BF übergegangen ist, kommt es auf die vom BF bei seiner Argumentation ins Treffen geführte Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 3, letzter Satz GGG, die im letzten Halbsatz eine Ausnahme von dauernden Lasten normiert und auf die Frage, ob die Reallast des Bauzinses im vorliegenden Fall eine solche dauernde Last darstellt, daher im vorliegenden Fall nicht an.

Selbst wenn man aber die im Kaufvertrag getroffenen Parteienabreden bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Reallast des Bauzinses als bloße Wissenserklärung deuten wollte und sich die Verpflichtung des BF zur Entrichtung des (anteiligen) Bauzinses ausschließlich aufgrund der grundbücherlich erfassten Reallast aus dem Gesetz ergeben würde, ist festzuhalten, dass der BF für den Erwerb des Baurechtes neben der Bezahlung des Kaufpreises unstrittig auch bereit war, den Bauzins (anteilig nach Nutzwerten) zu bezahlen. Da, wie bereits oben ausgeführt wurde, als Gegenleistung im Sinne des § 26 Abs 3 Z 1 GGG die Summe dessen heranzuziehen ist, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält, wäre daher auch in diesem Fall der (anteilige) Bauzins in die Ermittlung des Wertes der Gegenleistung miteinzubeziehen. Selbst wenn man aber die im Kaufvertrag getroffenen Parteienabreden bezüglich der im Grundbuch eingetragenen Reallast des Bauzinses als bloße Wissenserklärung deuten wollte und sich die Verpflichtung des BF zur Entrichtung des (anteiligen) Bauzinses ausschließlich aufgrund der grundbücherlich erfassten Reallast aus dem Gesetz ergeben würde, ist festzuhalten, dass der BF für den Erwerb des Baurechtes neben der Bezahlung des Kaufpreises unstrittig auch bereit war, den Bauzins (anteilig nach Nutzwerten) zu bezahlen. Da, wie bereits oben ausgeführt wurde, als Gegenleistung im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG die Summe dessen heranzuziehen ist, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält, wäre daher auch in diesem Fall der (anteilige) Bauzins in die Ermittlung des Wertes der Gegenleistung miteinzubeziehen.

3.3.3. Die belangte Behörde hat daher zu Recht den anteiligen Bauzins in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen. Dass ausgehend davon die Eintragungsgebühr von der belangten Behörde, wie im angefochtenen Bescheid mit ausführlicher und nachvollziehbarer Begründung dargestellt wurde, nicht richtig errechnet worden wäre, wurde vom BF nicht vorgebracht und ist auch sonst nicht ersichtlich geworden.

Die Gesamtbemessungsgrundlage je Erwerber für 75/609 Anteile errechnet sich daher aus der Hälfte des Kaufpreises (= € 350.000,00) zuzüglich des anteiligen Baurechtszinses, der Hälfte von € 53.703, 97 (18 mal € 12.113,23 jährlicher Baurechtszins) iHv € 26.851,98 und ergibt € 376.852,00 (gerundet nach § 6 Abs 2 GGG). Die Gesamtbemessungsgrundlage je Erwerber für 75/609 Anteile errechnet sich daher aus der Hälfte des Kaufpreises (= € 350.000,00) zuzüglich des anteiligen Baurechtszinses, der Hälfte von € 53.703, 97 (18 mal € 12.113,23 jährlicher Baurechtszins) iHv € 26.851,98 und ergibt € 376.852,00 (gerundet nach Paragraph 6, Absatz 2, GGG).

Gemeinsam mit der nach § 6a vorzuschreibenden Einhebungsgebühr Abs 1 GEG iHv € 8,00 errechnet sich daher eine Gesamtgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 4.154,00. Abzüglich der bereits entrichteten Eintragungsgebühr iHv € 3.866,00 verbleibt eine restliche Eintragungsgebühr iHv € 288,00, für welche der BF zahlungspflichtig ist. Gemeinsam mit der nach Paragraph 6 a, vorzuschreibenden Einhebungsgebühr Absatz eins, GEG iHv € 8,00 errechnet sich daher eine Gesamtgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 4.154,00. Abzüglich der bereits entrichteten Eintragungsgebühr iHv € 3.866,00 verbleibt eine restliche Eintragungsgebühr iHv € 288,00, für welche der BF zahlungspflichtig ist.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund war die belangte Behörde verpflichtet, den angefochtenen Zahlungsauftrag zu erlassen und dem zahlungspflichtigen BF die ausstehende Gebühr iHv insgesamt € 288,00 zur Zahlung vorzuschreiben.

3.4. Da dem angefochtenen Bescheid somit eine Rechtswidrigkeit im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG nicht anlastet, war die Beschwerde spruchgemäß abzuweisen. 3.4. Da dem angefochtenen Bescheid somit eine Rechtswidrigkeit im Sinne des Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG nicht anlastet, war die Beschwerde spruchgemäß abzuweisen.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des VwGH ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die grundsätzliche Rechtsfrage wurde durch den VwGH bereits gelöst. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche

Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des VwGH ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die grundsätzliche Rechtsfrage wurde durch den VwGH bereits gelöst.

Schlagworte

äußere Formaltatbestände Baurecht Bauzins Bemessungsgrundlage Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr
Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Grundbucheintragung Kaufpreis Kaufvertrag Zahlungspflicht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2026:W208.2333176.1.00

Im RIS seit

25.08.2026

Zuletzt aktualisiert am

25.08.2026

Quelle: Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at