

TE Bvwg Beschluss 2026/7/9 L523 2253088-2

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.07.2026

Entscheidungsdatum

09.07.2026

Norm

AVG §74

AVG §9

B-VG Art133 Abs4

GEG §1

GEG §6 Abs1 Z1

GEG §6 Abs2

GEG §6a Abs1

GEG §6b

GEG §7

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §26 Abs1

GGG Art1 §26 Abs2

GGG Art1 §26 Abs3 Z1

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

RAO §34

RAO §34a

VwGVG §28 Abs3 Satz2

ZustG §13 Abs4

ZustG §6

ZustG §7

ZustG §9 Abs1

1. AVG § 74 heute
2. AVG § 74 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
3. AVG § 74 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2007

1. AVG § 9 heute
2. AVG § 9 gültig ab 01.02.1991

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 § 1 heute
2. GEG § 1 gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
3. GEG § 1 gültig von 01.07.2021 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 86/2021
4. GEG § 1 gültig von 29.12.2015 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
5. GEG § 1 gültig von 01.07.2015 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
6. GEG § 1 gültig von 14.01.2015 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
7. GEG § 1 gültig von 01.01.2014 bis 13.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
8. GEG § 1 gültig von 01.06.2009 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 40/2009
9. GEG § 1 gültig von 01.03.2006 bis 31.05.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/2006
10. GEG § 1 gültig von 01.12.2004 bis 28.02.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 128/2004
11. GEG § 1 gültig von 01.01.2002 bis 30.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
12. GEG § 1 gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984

1. GEG § 6 heute
2. GEG § 6 gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
3. GEG § 6 gültig von 01.01.2017 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
4. GEG § 6 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
5. GEG § 6 gültig von 14.01.2015 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
6. GEG § 6 gültig von 01.01.2014 bis 13.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
7. GEG § 6 gültig von 01.01.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 1/2013
8. GEG § 6 gültig von 01.07.2007 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
9. GEG § 6 gültig von 01.01.2002 bis 30.06.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
10. GEG § 6 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
11. GEG § 6 gültig von 01.05.1996 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
12. GEG § 6 gültig von 01.08.1989 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989

1. GEG § 6 heute
2. GEG § 6 gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
3. GEG § 6 gültig von 01.01.2017 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
4. GEG § 6 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
5. GEG § 6 gültig von 14.01.2015 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
6. GEG § 6 gültig von 01.01.2014 bis 13.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
7. GEG § 6 gültig von 01.01.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 1/2013
8. GEG § 6 gültig von 01.07.2007 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
9. GEG § 6 gültig von 01.01.2002 bis 30.06.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
10. GEG § 6 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
11. GEG § 6 gültig von 01.05.1996 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
12. GEG § 6 gültig von 01.08.1989 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989

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. GEG § 6b heute

2. GEG § 6b gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022

3. GEG § 6b gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015

4. GEG § 6b gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013

1. GEG § 7 heute

2. GEG § 7 gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022

3. GEG § 7 gültig von 01.01.2016 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015

4. GEG § 7 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013

5. GEG § 7 gültig von 01.01.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 1/2013

6. GEG § 7 gültig von 01.07.2007 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007

7. GEG § 7 gültig von 01.03.2006 bis 30.06.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/2006

8. GEG § 7 gültig von 01.01.2002 bis 28.02.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001

9. GEG § 7 gültig von 12.07.1997 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 70/1997

10. GEG § 7 gültig von 01.01.1988 bis 11.07.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 646/1987

1. RAO § 34 heute

2. RAO § 34 gültig ab 01.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2022

3. RAO § 34 gültig von 24.12.2020 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2020

4. RAO § 34 gültig von 01.04.2020 bis 23.12.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2020

5. RAO § 34 gültig von 01.02.2020 bis 31.01.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2019

6. RAO § 34 gültig von 01.07.2018 bis 31.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2017

7. RAO § 34 gültig von 01.01.2017 bis 30.06.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2017

8. RAO § 34 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013

9. RAO § 34 gültig von 01.09.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 159/2013

10. RAO § 34 gültig von 01.08.2010 bis 31.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2010

11. RAO § 34 gültig von 01.04.2008 bis 31.07.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2007

12. RAO § 34 gültig von 01.01.2008 bis 31.03.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2007

13. RAO § 34 gültig von 01.01.2007 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2005

14. RAO § 34 gültig von 01.01.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2005

15. RAO § 34 gültig von 01.06.2002 bis 31.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001

16. RAO § 34 gültig von 01.06.1999 bis 31.05.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/1999

1. RAO § 34a heute

2. RAO § 34a gültig ab 01.08.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/2026

3. RAO § 34a gültig von 01.07.2022 bis 31.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2022

4. RAO § 34a gültig von 01.04.2020 bis 30.06.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2020

5. RAO § 34a gültig von 01.01.2017 bis 31.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2017

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

1. ZustG § 13 heute

2. ZustG § 13 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008

3. ZustG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004

4. ZustG § 13 gültig von 01.03.1983 bis 29.02.2004

1. ZustG § 6 heute

2. ZustG § 6 gültig ab 01.03.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004

3. ZustG § 6 gültig von 01.03.1983 bis 29.02.2004

1. ZustG § 7 heute

2. ZustG § 7 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008

3. ZustG § 7 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004

4. ZustG § 7 gültig von 01.01.1999 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. ZustG § 7 gültig von 01.03.1983 bis 31.12.1998
1. ZustG § 9 heute
2. ZustG § 9 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
3. ZustG § 9 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
4. ZustG § 9 gültig von 01.01.1999 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. ZustG § 9 gültig von 01.03.1983 bis 31.12.1998

Spruch

,

L523 2253088-2/15E

BESCHLUSS

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag.a Dr.in Tanja DANNINGER-SIMADER über die Beschwerde der XXXX , vertreten durch Deutschmann Rechtsanwälte, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes XXXX vom 21.02.2022, Zl. XXXX , betreffend Gerichtsgebühren, beschlossen: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag.a Dr.in Tanja DANNINGER-SIMADER über die Beschwerde der römisch 40 , vertreten durch Deutschmann Rechtsanwälte, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes römisch 40 vom 21.02.2022, Zl. römisch 40 , betreffend Gerichtsgebühren, beschlossen:

A)

1. In Erledigung der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Präsidentin des Landesgerichtes XXXX zurückverwiesen. 1. In Erledigung der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Präsidentin des Landesgerichtes römisch 40 zurückverwiesen.

2. Der Antrag auf Kostenersatz wird als unzulässig zurückgewiesen.

B)

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

Text

Begründung:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Die Beschwerdeführerin beantragte mittels ERV vertreten durch Rechtsanwalt XXXX am 13.02.2017 die Einverleibung des Eigentumsrechts aufgrund Kaufvertrags vom 20.07.2016 und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 20.09.2016 sowie konkursgerichtlicher Genehmigung des Landesgerichts XXXX vom 25.07.2016, GZ: XXXX , und vom 22.09.2016, GZ: XXXX , in EZ XXXX , welche mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 21.02.2017 zu XXXX auch bewilligt und vollzogen wurde. 1. Die Beschwerdeführerin beantragte mittels ERV vertreten durch Rechtsanwalt römisch 40 am 13.02.2017 die Einverleibung des Eigentumsrechts aufgrund Kaufvertrags vom 20.07.2016 und Nachtrag zum Kaufvertrag vom 20.09.2016 sowie konkursgerichtlicher Genehmigung des Landesgerichts römisch 40 vom 25.07.2016, GZ: römisch 40 , und vom 22.09.2016, GZ: römisch 40 , in EZ römisch 40 , welche mit Beschluss des Bezirksgerichtes römisch 40 vom 21.02.2017 zu römisch 40 auch bewilligt und vollzogen wurde.

Die Gebühr im Zusammenhang mit den Vereinbarungen über den Kauf der Liegenschaft wurde durch den Parteienvertreter (aufgrund der Bemessungsgrundlage des Kaufpreises in Höhe von EUR 6.050.000,-) in Höhe von EUR 66.550,- selbstberechnet und überwiesen.

2. Mit Note vom 11.12.2020 beanstandete der Revisor beim Landesgericht XXXX , dass mit Bezug auf ein Sachverständigengutachten vom 21.04.2016 darauf hinzuweisen sei, dass der Wert des Verkaufsgegenstands EUR

7.530.000,- in vertragskonformen Zustand betrage, weshalb gerade dieser Wert bei der Bemessung der Gerichtsgebühr heranzuziehen sei. Einer Tabelle ist zu entnehmen „restl EintrGeb TP 9/b/1 Wert € 7.530.000 Fehlbetrag € 16.280,00 Gesamt: Fehlbetrag € 16.280,00 Zahlspfl Antrgst zH Vertr“.2. Mit Note vom 11.12.2020 beanstandete der Revisor beim Landesgericht römisch 40 , dass mit Bezug auf ein Sachverständigengutachten vom 21.04.2016 darauf hinzuweisen sei, dass der Wert des Verkaufsgegenstands EUR 7.530.000,- in vertragskonformen Zustand betrage, weshalb gerade dieser Wert bei der Bemessung der Gerichtsgebühr heranzuziehen sei. Einer Tabelle ist zu entnehmen „restl EintrGeb TP 9/b/1 Wert € 7.530.000 Fehlbetrag € 16.280,00 Gesamt: Fehlbetrag € 16.280,00 Zahlspfl Antrgst zH Vertr“.

3. Am 09.02.2021 wurde beim Bezirksgericht XXXX infolge Geschäftsunfähigkeit des Parteienvertreters Rechtsanwalt XXXX die gesetzliche Erwachsenenvertretung durch dessen Lebensgefährtin XXXX aktenkundig. Am 11.02.2021 erfolgte die Überweisung seines Pflschaftsverfahrens, GZ: XXXX , vom Bezirksgericht XXXX an das Bezirksgericht XXXX das seine Zuständigkeit mit 23.02.2021 beschoss, das Verfahren unter der GZ: XXXX fortführte und die genannte Lebensgefährtin zur Erwachsenenvertreterin (jedenfalls für den Wirkungsbereich Geld- und Vermögensangelegenheiten) bestellte.3. Am 09.02.2021 wurde beim Bezirksgericht römisch 40 infolge Geschäftsunfähigkeit des Parteienvertreters Rechtsanwalt römisch 40 die gesetzliche Erwachsenenvertretung durch dessen Lebensgefährtin römisch 40 aktenkundig. Am 11.02.2021 erfolgte die Überweisung seines Pflschaftsverfahrens, GZ: römisch 40 , vom Bezirksgericht römisch 40 an das Bezirksgericht römisch 40 das seine Zuständigkeit mit 23.02.2021 beschoss, das Verfahren unter der GZ: römisch 40 fortführte und die genannte Lebensgefährtin zur Erwachsenenvertreterin (jedenfalls für den Wirkungsbereich Geld- und Vermögensangelegenheiten) bestellte.

4. Am 19.02.2021 erging die amtliche Mitteilung der oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer über die Streichung des Rechtsanwalts XXXX per 17.02.2021 aus der Liste der Rechtsanwälte und die Bekanntgabe der Bestellung eines Kammerkommissärs gemäß § 34a Abs. 1 RAO unter anderem an das Präsidium des Oberlandesgerichts Linz4. Am 19.02.2021 erging die amtliche Mitteilung der oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer über die Streichung des Rechtsanwalts römisch 40 per 17.02.2021 aus der Liste der Rechtsanwälte und die Bekanntgabe der Bestellung eines Kammerkommissärs gemäß Paragraph 34 a, Absatz eins, RAO unter anderem an das Präsidium des Oberlandesgerichts Linz.

5. Mit als Mandatsbescheid bezeichneter Erledigung vom 06.08.2021, GZ: XXXX schrieb die Kostenbeamtin namens der Präsidentin des Landesgerichts XXXX der Beschwerdeführerin die „sonstige Verschreibung“ in Höhe von EUR 16.280,- zuzüglich EUR 8,- Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG (Gerichtliches Einbringungsgesetz), somit insgesamt EUR 16.288,- zur Zahlung vor. In dem Beisatz „restliche Eintragungsgebühr – Revisorbeanstandung siehe Beiblatt“ wurde auf die Note der Revisorbeanstandung vom 11.12.2020 verwiesen.5. Mit als Mandatsbescheid bezeichneter Erledigung vom 06.08.2021, GZ: römisch 40 schrieb die Kostenbeamtin namens der Präsidentin des Landesgerichts römisch 40 der Beschwerdeführerin die „sonstige Verschreibung“ in Höhe von EUR 16.280,- zuzüglich EUR 8,- Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG (Gerichtliches Einbringungsgesetz), somit insgesamt EUR 16.288,- zur Zahlung vor. In dem Beisatz „restliche Eintragungsgebühr – Revisorbeanstandung siehe Beiblatt“ wurde auf die Note der Revisorbeanstandung vom 11.12.2020 verwiesen.

6. Diese Erledigung samt Rechtsmittelbelehrung, wonach innerhalb von 14 Tagen eine Vorstellung beim Bezirksgericht XXXX eingebracht werden kann, wurde an den geschäftsunfähigen und aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichenen Parteienvertreter Rechtsanwalt XXXX an seine Kanzleiadresse mittels Rsb-Brief zugestellt und von seiner Erwachsenenvertreterin nach Hinterlegung vom 11.08.2021 am 19.08.2021 nachweislich übernommen. 6. Diese Erledigung samt Rechtsmittelbelehrung, wonach innerhalb von 14 Tagen eine Vorstellung beim Bezirksgericht römisch 40 eingebracht werden kann, wurde an den geschäftsunfähigen und aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichenen Parteienvertreter Rechtsanwalt römisch 40 an seine Kanzleiadresse mittels Rsb-Brief zugestellt und von seiner Erwachsenenvertreterin nach Hinterlegung vom 11.08.2021 am 19.08.2021 nachweislich übernommen.

7. Mit am 07.09.2021 beim Bezirksgericht XXXX eingelangten Schriftsatz gab die Beschwerdeführerin die Bevollmächtigung des im Spruch genannten Rechtsanwalts zu XXXX bekannt und wies drauf hin, dass Herr XXXX , Rechtsanwalt in XXXX , nicht mehr als Vertreter zu führen sei. Weiters wurde um Zustellung des Mandatsbescheids ersucht.7. Mit am 07.09.2021 beim Bezirksgericht römisch 40 eingelangten Schriftsatz gab die Beschwerdeführerin die Bevollmächtigung des im Spruch genannten Rechtsanwalts zu römisch 40 bekannt und wies drauf hin, dass Herr

römisch 40, Rechtsanwalt in römisch 40, nicht mehr als Vertreter zu führen sei. Weiters wurde um Zustellung des Mandatsbescheids ersucht.

8. Mit als „Einwendungen gegen den Mandatsbescheid vom 06.08.2021, zugestellt am 07.09.2021“ bezeichneten Schriftsatz des nunmehrigen Parteienvertreters vom 09.09.2021, eingelangt am 10.09.2021, der von der belangten Behörde als Vorstellung gewertet wurde, führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, dass der tatsächlich erzielte Kaufpreis dem tatsächlichen Wert der Liegenschaft entspreche, da einerseits im Schätzgutachten des Sachverständigen ein Wert in Höhe von EUR 7.530.000,- unter Hinweis darauf angeführt sei, dass der Kaufpreis nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten innerhalb einer Bandbreite von bis zu 15 % nach oben und unten abweichen könne und andererseits lediglich die nunmehrige Eigentümerin ein Angebot gelegt habe, welches der Insolvenzverwalter in Abstimmung mit der Pfandgläubigerin, dem Gläubigerausschuss und dem Insolvenzgericht angenommen habe und einen Kaufvertrag vom 18./20.07.2016 über brutto EUR 7.200.000,- bzw. einen Nachtrag zum Kaufvertrag vom 20.09.2016 über einen korrigierten Kaufpreis von netto EUR 6.050.000,- mit der Beschwerdeführerin abgeschlossen habe, welcher auch verbüchert worden sei. Zum Beweis wurden ein Schreiben des Masseverwalters vom 02.09.2021, ein Antrag auf Genehmigung des Rechtsgeschäfts vom 20.07.2016, ein Schätzgutachten des Sachverständigen vom 01.04.2016 vorgelegt sowie der Masseverwalter als Zeuge namhaft gemacht. Es wurde beantragt, die Nachverrechnung der Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 16.288,- (Differenz Kaufpreis zu Schätzwert) zu berichtigen.

9. Seitens der belangten Behörde wurde aufgrund des als Vorstellung gewerteten Schriftsatzes ein Ermittlungsverfahren eingeleitet und mit Schreiben zum Parteiengehör vom 18.10.2021, zugestellt am 19.10.2021, der Beschwerdeführerin die Verspätung ihres Rechtsmittels vorgehalten. Begründend wurde ausgeführt, dass im Gebührenteilakt keine Erklärung der Beschwerdeführerin einliege, dass die Vertretungsmacht des „seinerzeit“ ausgewiesenen Vertreters, dem der Mandatsbescheid gemäß § 6 b Abs. 3 GEG zugestellt worden sei, erloschen wäre bzw. nicht mehr bestehen würde. Diese Zustellung sei rechtswirksam gewesen und der Mandatsbescheid somit erlassen, zumal die Vertretungsmacht im Grundverfahren auch für das Einbringungsverfahren gelte, solange der Vertreter (bzw. der nach § 34 a Abs. 1 RAO bestellte Kammerkommissär) der Behörde nicht das Erlöschen der Vollmacht mitteilte. Dies sei nicht passiert. Es sei „offensichtlich in Unkenntnis der Sach- und Rechtslage“ dem Begehren der Beschwerdeführerin auf neuerliche Zustellung entsprochen worden. Eine neuerliche Zustellung löse keine Rechtsfolgen mehr aus. Demnach habe die Frist zur Erhebung der Vorstellung bereits mit 20.08.2021 begonnen und am 02.09.2021 geendet. Es werde darauf hingewiesen, dass in derselben Sache nur einmal abzusprechen sei und die von der Beschwerdeführerin eingebrachte Vorstellung als verspätet zurückgewiesen werde, wenn sich aus ihrer fristgerechten Stellungnahme nicht Gegenteiliges ergebe.

9. Seitens der belangten Behörde wurde aufgrund des als Vorstellung gewerteten Schriftsatzes ein Ermittlungsverfahren eingeleitet und mit Schreiben zum Parteiengehör vom 18.10.2021, zugestellt am 19.10.2021, der Beschwerdeführerin die Verspätung ihres Rechtsmittels vorgehalten. Begründend wurde ausgeführt, dass im Gebührenteilakt keine Erklärung der Beschwerdeführerin einliege, dass die Vertretungsmacht des „seinerzeit“ ausgewiesenen Vertreters, dem der Mandatsbescheid gemäß Paragraph 6, b Absatz 3, GEG zugestellt worden sei, erloschen wäre bzw. nicht mehr bestehen würde. Diese Zustellung sei rechtswirksam gewesen und der Mandatsbescheid somit erlassen, zumal die Vertretungsmacht im Grundverfahren auch für das Einbringungsverfahren gelte, solange der Vertreter (bzw. der nach Paragraph 34, a Absatz eins, RAO bestellte Kammerkommissär) der Behörde nicht das Erlöschen der Vollmacht mitteilte. Dies sei nicht passiert. Es sei „offensichtlich in Unkenntnis der Sach- und Rechtslage“ dem Begehren der Beschwerdeführerin auf neuerliche Zustellung entsprochen worden. Eine neuerliche Zustellung löse keine Rechtsfolgen mehr aus. Demnach habe die Frist zur Erhebung der Vorstellung bereits mit 20.08.2021 begonnen und am 02.09.2021 geendet. Es werde darauf hingewiesen, dass in derselben Sache nur einmal abzusprechen sei und die von der Beschwerdeführerin eingebrachte Vorstellung als verspätet zurückgewiesen werde, wenn sich aus ihrer fristgerechten Stellungnahme nicht Gegenteiliges ergebe.

10. Mit Schriftsatz vom 15.11.2021 beantragte die Beschwerdeführerin, den Mandatsbescheid ersatzlos aufzuheben und von der Verschreibung einer weiteren Eintragungsgebühr abzusehen, sowie hilfsweise der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand Folge zu geben und die bisherigen Eingaben des neuen Rechtsvertreters als zur Restituierung der versäumten Rechtshandlung zuzulassen.

Zur Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühren wurde im Wesentlichen wiederholt, dass der im Kaufvertrag

angegebene und faktisch geflossene Kaufpreis in Höhe von EUR 6.050.000,- den Wert des Rechts iSd. TP 9 lit. b Z1 GGG darstelle. Zur Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühren wurde im Wesentlichen wiederholt, dass der im Kaufvertrag angegebene und faktisch geflossene Kaufpreis in Höhe von EUR 6.050.000,- den Wert des Rechts iSd. TP 9 Litera b, Z1 GGG darstelle.

Zur Rechtswidrigkeit der Zustellung wurde ausgeführt, dass für die Beschwerdeführerin mit der Einverleibung des Eigentumsrechts diese Grundbuchsangelegenheit endgültig erledigt gewesen sei, weshalb weder seitens des für diese einschreitenden Rechtsanwalts XXXX oder dessen bestellten Kammerkommissärs noch seitens der Beschwerdeführerin oder deren nunmehriger Rechtsvertretung eine Bekanntgabe der Beendigung des Vollmachtsverhältnisses an das Grundbuchsgericht erfolgt sei. Eine derartige Obliegenheit gegenständlich anzunehmen, widerspräche der üblichen Rechts- und Verwaltungspraxis. Zwischen der Einverleibung und ursprünglichen Vergebührung und dem Zeitpunkt der Nachbemessung durch die Kostenbeamtin sei die Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft des ursprünglichen Vertreters der Beschwerdeführerin, XXXX , erloschen. Anhand der an den Kammerkommissär übergebenen Unterlagen habe für diesen offenbar kein Anlass bestanden, eine Mitteilung an das Grundbuchsgericht zu machen, zumal die Grundbuchssache als abgeschlossen und erledigt zu betrachten gewesen sei. Zudem würden die Umstände der Entziehung der Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft sowie die Bestellung eines Kammerkommissärs von der Rechtsanwaltskammer öffentlich bekannt gemacht und wären von Amts wegen ermittelbar gewesen. Dies sei unterlieben. Zur Rechtswidrigkeit der Zustellung wurde ausgeführt, dass für die Beschwerdeführerin mit der Einverleibung des Eigentumsrechts diese Grundbuchsangelegenheit endgültig erledigt gewesen sei, weshalb weder seitens des für diese einschreitenden Rechtsanwalts römisch 40 oder dessen bestellten Kammerkommissärs noch seitens der Beschwerdeführerin oder deren nunmehriger Rechtsvertretung eine Bekanntgabe der Beendigung des Vollmachtsverhältnisses an das Grundbuchsgericht erfolgt sei. Eine derartige Obliegenheit gegenständlich anzunehmen, widerspräche der üblichen Rechts- und Verwaltungspraxis. Zwischen der Einverleibung und ursprünglichen Vergebührung und dem Zeitpunkt der Nachbemessung durch die Kostenbeamtin sei die Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft des ursprünglichen Vertreters der Beschwerdeführerin, römisch 40 , erloschen. Anhand der an den Kammerkommissär übergebenen Unterlagen habe für diesen offenbar kein Anlass bestanden, eine Mitteilung an das Grundbuchsgericht zu machen, zumal die Grundbuchssache als abgeschlossen und erledigt zu betrachten gewesen sei. Zudem würden die Umstände der Entziehung der Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft sowie die Bestellung eines Kammerkommissärs von der Rechtsanwaltskammer öffentlich bekannt gemacht und wären von Amts wegen ermittelbar gewesen. Dies sei unterlieben.

Mangels Mandatsverhältnis der Beschwerdeführerin zum Kammerkommissär sei dessen Handeln der Beschwerdeführerin auch nicht zurechenbar, sodass die Verfristung von Prozesshandlungen der Beschwerdeführerin nicht zugerechnet werden könnte. Es sei die Beschwerdeführerin nicht von der Bestellung des Kammerkommissärs verständigt worden, sodass für sie auch keine Veranlassung bestanden habe, gegenüber dem Grundbuchsgericht oder dem Kammerkommissär die Vollmacht gegenüber Rechtsanwalts XXXX zu widerrufen. Dem Grundbuchsgericht hätte die Vollmachtsauflösung infolge Verlusts der Rechtsanwaltschaft des Herrn XXXX von Amts wegen bekannt sein müssen und sei insofern die Zustellung am 19.08.2021 nicht rechtswirksam erfolgt. Mangels Mandatsverhältnis der Beschwerdeführerin zum Kammerkommissär sei dessen Handeln der Beschwerdeführerin auch nicht zurechenbar, sodass die Verfristung von Prozesshandlungen der Beschwerdeführerin nicht zugerechnet werden könnte. Es sei die Beschwerdeführerin nicht von der Bestellung des Kammerkommissärs verständigt worden, sodass für sie auch keine Veranlassung bestanden habe, gegenüber dem Grundbuchsgericht oder dem Kammerkommissär die Vollmacht gegenüber Rechtsanwalts römisch 40 zu widerrufen. Dem Grundbuchsgericht hätte die Vollmachtsauflösung infolge Verlusts der Rechtsanwaltschaft des Herrn römisch 40 von Amts wegen bekannt sein müssen und sei insofern die Zustellung am 19.08.2021 nicht rechtswirksam erfolgt.

Infolge Erlöschens der Rechtsanwaltschaft und Bestellung einer Erwachsenenvertreterin habe XXXX nicht die Möglichkeit gehabt, dem Grundbuchsgericht das Erlöschen der Vollmacht mitzuteilen. Dem Kammerkommissär sei die gegenständliche Grundbuchssache nicht bekannt gewesen bzw. hätte er von der rechtskräftigen Erledigung ausgehen dürfen, weshalb dieser die Beendigung des Vollmachtsverhältnisses zwischen der Beschwerdeführerin und Rechtsanwalt XXXX dem Gericht nicht bekanntgegeben habe. Infolge Erlöschens der Rechtsanwaltschaft und Bestellung einer Erwachsenenvertreterin habe römisch 40 nicht die Möglichkeit gehabt, dem Grundbuchsgericht das Erlöschen

der Vollmacht mitzuteilen. Dem Kammerkommissär sei die gegenständliche Grundbuchssache nicht bekannt gewesen bzw. hätte er von der rechtskräftigen Erledigung ausgehen dürfen, weshalb dieser die Beendigung des Vollmachtsverhältnisses zwischen der Beschwerdeführerin und Rechtsanwalt römisch 40 dem Gericht nicht bekanntgegeben habe.

Unmittelbar nach Kenntnis vom Mandatsbescheid, sohin zum frühestmöglichen Zeitpunkt, habe die Beschwerdeführerin ihren neuen Rechtsvertreter davon in Kenntnis gesetzt und dieser die Zustellung an sich verlangt, welche am 08.09.2021 bewirkt worden sei. Die Zustellung am 19.08.2021 sei sohin als unwirksam zu betrachten.

Zur Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass in dem Ersuchen um Neuzustellung in Verbindung mit der bezogen auf die diesbezügliche Zustellung rechtzeitigen als „Einwendungen“ bezeichneten Vorstellung ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand betrachtet werden könne. Der Beschwerdeführerin könne allenfalls ein minderer Grad des Versehens in Bezug auf die Versäumung der Frist vorgeworfen werden, zumal sie keine Kenntnis davon gehabt habe, dass noch eine Gebührennachberechnung in Betracht kommen könnte und diese nicht zu erwarten gewesen sei. Es sei ihr nicht als schuldhaft vorwerfbar, dass ihr Rechtsvertreter Rechtsanwalt XXXX nicht mehr als ihr Vertreter einschreiten können habe und sie diesen Umstand dem Grundbuchsgericht nicht bekannt gegeben gehabt habe. Dass dem Gericht keine die Angelegenheit der Beschwerdeführerin sorgfältig wahrnehmende vertretungsbefugte Person bekannt gewesen sei und somit die Zustellung nicht an eine solche oder die Beschwerdeführerin selbst bewirkt worden sei, könne der Beschwerdeführerin allenfalls als minderer Grad des Versehens angerechnet werden, stelle aber jedenfalls ein unvorhergesehenes Ereignis für sie dar, weshalb aus prozessualer Sicht diese Vorbringen in Bezug auf die Voraussetzungen der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wiederholt werde. Zur Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass in dem Ersuchen um Neuzustellung in Verbindung mit der bezogen auf die diesbezügliche Zustellung rechtzeitigen als „Einwendungen“ bezeichneten Vorstellung ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand betrachtet werden könne. Der Beschwerdeführerin könne allenfalls ein minderer Grad des Versehens in Bezug auf die Versäumung der Frist vorgeworfen werden, zumal sie keine Kenntnis davon gehabt habe, dass noch eine Gebührennachberechnung in Betracht kommen könnte und diese nicht zu erwarten gewesen sei. Es sei ihr nicht als schuldhaft vorwerfbar, dass ihr Rechtsvertreter Rechtsanwalt römisch 40 nicht mehr als ihr Vertreter einschreiten können habe und sie diesen Umstand dem Grundbuchsgericht nicht bekannt gegeben gehabt habe. Dass dem Gericht keine die Angelegenheit der Beschwerdeführerin sorgfältig wahrnehmende vertretungsbefugte Person bekannt gewesen sei und somit die Zustellung nicht an eine solche oder die Beschwerdeführerin selbst bewirkt worden sei, könne der Beschwerdeführerin allenfalls als minderer Grad des Versehens angerechnet werden, stelle aber jedenfalls ein unvorhergesehenes Ereignis für sie dar, weshalb aus prozessualer Sicht diese Vorbringen in Bezug auf die Voraussetzungen der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wiederholt werde.

11. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 10.01.2022 wurde der Beschwerdeführerin die Verspätung ihres Antrags auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vorgehalten. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass ein Antrag auf Wiedereinsetzung zwei Wochen nach dem Zeitpunkt, in dem die Partei von der Zulässigkeit des Rechtsmittels Kenntnis erlangt habe, gestellt werden müsse und diese Frist am 15.11.2021 bereits abgelaufen gewesen sei, zumal die Frist bei rechtskundig vertretenen Parteien bereits dann zu laufen beginne, wenn die Verspätung bei ordnungsgemäßen Kanzleibetrieb hätte erkannt werden können, sohin spätestens mit rechtswirksamer Zustellung des Ermittlungsverfahrens am 19.10.2021. Die von der Beschwerdeführerin eingebrachte Vorstellung werde als verspätet zurückgewiesen, wenn sich aus ihrer fristgerechten Stellungnahme nicht Gegenteiliges ergebe.

12. Mit Äußerung vom 08.02.2022 erhielt die Beschwerdeführerin ihren Antrag, den Mandatsbescheid ersatzlos aufzuheben und von der Vorschreibung einer weiteren Eintragungsgebühr abzusehen, aufrecht und führte ergänzend zur Rechtswidrigkeit der Zustellung aus, dass das Schriftstück des gegenständlichen Mandatsbescheids von der Erwachsenenvertreterin des em. Rechtsanwalts XXXX, nämlich seiner Lebensgefährtin, übernommen worden sei. Sie habe dieses nicht der Einschreiterin, sondern Rechtsanwalt XXXX übergeben. Erst von diesem sei die Geschäftsführerin der Einschreiterin von dem Mandatsbescheid in Kenntnis gesetzt worden. Insofern habe die Einschreiterin nicht rechtzeitig ein Rechtsmittel dagegen ergreifen können. Dieses Versäumnis der Erwachsenenvertreterin des XXXX sei der Einschreiterin nicht zurechenbar. Es sei von einem Zustellmangel auszugehen, der erst mit tatsächlicher Übergabe an die Einschreiterin geheilt sei, weshalb das Einschreiten deren Rechtsvertretung fristgerecht gewesen sei. 12. Mit

Äußerung vom 08.02.2022 erhielt die Beschwerdeführerin ihren Antrag, den Mandatsbescheid ersatzlos aufzuheben und von der Vorschreibung einer weiteren Eintragungsgebühr abzusehen, aufrecht und führte ergänzend zur Rechtswidrigkeit der Zustellung aus, dass das Schriftstück des gegenständlichen Mandatsbescheids von der Erwachsenenvertreterin des em. Rechtsanwalts römisch 40, nämlich seiner Lebensgefährtin, übernommen worden sei. Sie habe dieses nicht der Einschreiterin, sondern Rechtsanwalt römisch 40 übergeben. Erst von diesem sei die Geschäftsführerin der Einschreiterin von dem Mandatsbescheid in Kenntnis gesetzt worden. Insofern habe die Einschreiterin nicht rechtzeitig ein Rechtsmittel dagegen ergreifen können. Dieses Versäumnis der Erwachsenenvertreterin des römisch 40 sei der Einschreiterin nicht zurechenbar. Es sei von einem Zustellmangel auszugehen, der erst mit tatsächlicher Übergabe an die Einschreiterin geheilt sei, weshalb das Einschreiten deren Rechtsvertretung fristgerecht gewesen sei.

13. Mit Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 09.02.2022 wurde das bisherige Vorbringen aufrechterhalten und ergänzend zur Äußerung vorgebracht, dass sich die Verpflichtungen des Kammerkommissärs gemäß § 34a Abs. 2 Satz 2 RAO, etwa die Mandanten des Rechtsanwalts über seine Bestellung und deren Rechtsfolgen zu belehren bzw. bei der Überleitung von Aufträgen an andere Rechtsanwälte zu beraten, grundsätzlich auf laufende Akten bezögen. Es könne nicht als Pflicht oder Aufgabe des Kammerkommissärs gewertet werden, sämtliche Liegenschafts Kaufverträge, die innerhalb der letzten fünf Jahre vom aus der Liste gestrichenen Rechtsanwalt durchgeführt worden seien, neu aufzurollen und ohne jeglichen Anhaltspunkt die Mandanten zu kontaktieren bzw. das jeweilige Grundbuchsgericht vom Erlöschen der Vollmacht zu verständigen. Die Zustellung der Lastschriftanzeige sei im Juni 2021 bzw. die des Mandatsbescheids im August 2020 (gemeint wohl: 2021), also gerade ein halbes Jahr nach Einsetzung des Kammerkommissärs erfolgt. Es sei unmöglich, in diesem Zeitraum sämtliche Grundbuchsakten der letzten fünf Jahre zu durchforsten und Verständigungen vorzunehmen. 13. Mit Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 09.02.2022 wurde das bisherige Vorbringen aufrechterhalten und ergänzend zur Äußerung vorgebracht, dass sich die Verpflichtungen des Kammerkommissärs gemäß Paragraph 34 a, Absatz 2, Satz 2 RAO, etwa die Mandanten des Rechtsanwalts über seine Bestellung und deren Rechtsfolgen zu belehren bzw. bei der Überleitung von Aufträgen an andere Rechtsanwälte zu beraten, grundsätzlich auf laufende Akten bezögen. Es könne nicht als Pflicht oder Aufgabe des Kammerkommissärs gewertet werden, sämtliche Liegenschafts Kaufverträge, die innerhalb der letzten fünf Jahre vom aus der Liste gestrichenen Rechtsanwalt durchgeführt worden seien, neu aufzurollen und ohne jeglichen Anhaltspunkt die Mandanten zu kontaktieren bzw. das jeweilige Grundbuchsgericht vom Erlöschen der Vollmacht zu verständigen. Die Zustellung der Lastschriftanzeige sei im Juni 2021 bzw. die des Mandatsbescheids im August 2020 (gemeint wohl: 2021), also gerade ein halbes Jahr nach Einsetzung des Kammerkommissärs erfolgt. Es sei unmöglich, in diesem Zeitraum sämtliche Grundbuchsakten der letzten fünf Jahre zu durchforsten und Verständigungen vorzunehmen.

Es wäre der Gebührenbeamtin jedenfalls zumutbar gewesen, die öffentlichen Kundmachungen zur Bestellung des Kammerkommissärs der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer und des Oberösterreichischen Rechtsanwaltstags zu überprüfen. Dies gelte umso mehr, als eine Zustellung über ERV nicht einmal mehr erfolgen hätte können. Aus diesem Grund sei es offensichtlich zu der Zustellung mit dem Brief gekommen, der den Kammerkommissär nicht erreicht hätte. Es läge daher ein Zustellmangel vor. Beiliegend wurde die Kundmachung gemäß § 34a Abs. 4 RAO der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer vom 02.02.2022 übermittelt, in der die Bestellung des Kammerkommissärs für den ehemaligen Rechtsanwalt XXXX per 17.02.2021 veröffentlicht wurde. Es wäre der Gebührenbeamtin jedenfalls zumutbar gewesen, die öffentlichen Kundmachungen zur Bestellung des Kammerkommissärs der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer und des Oberösterreichischen Rechtsanwaltstags zu überprüfen. Dies gelte umso mehr, als eine Zustellung über ERV nicht einmal mehr erfolgen hätte können. Aus diesem Grund sei es offensichtlich zu der Zustellung mit dem Brief gekommen, der den Kammerkommissär nicht erreicht hätte. Es läge daher ein Zustellmangel vor. Beiliegend wurde die Kundmachung gemäß Paragraph 34 a, Absatz 4, RAO der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer vom 02.02.2022 übermittelt, in der die Bestellung des Kammerkommissärs für den ehemaligen Rechtsanwalt römisch 40 per 17.02.2021 veröffentlicht wurde.

14. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes XXXX vom 21.02.2022, Zl. XXXX wurde das gegen den Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid des Bezirksgerichts XXXX vom 06.08.2021, XXXX, eingeleitete Ermittlungsverfahren im Sinne des § 39 Abs. 3 AVG für geschlossen erklärt (Spruchpunkt 1.). Die am 10.09.2021 eingebrachte Vorstellung

gegen den Mandatsbescheid des Bezirksgerichts XXXX vom 06.08.2021, XXXX (Spruchpunkt 2.), sowie der am 15.11.2021 beim Bezirksgericht XXXX eingebrachte Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (Spruchpunkt 3.) wurden jeweils als verspätet zurückgewiesen. Es wurde ausgesprochen, dass der Mandatsbescheid vom 06.08.2021, XXXX, im Sinne des § 7 Abs. 2 GEG rechtswirksam sei und in Rechtskraft erwachse (Spruchpunkt 4.). Es wurde festgestellt, dass die Kostenbeamtin der Dienststelle des Grundverfahrens die Einbringung fortzuführen und allenfalls nach § 218 Geo vorzugehen habe (Spruchpunkt 5.). 14. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes römisch 40 vom 21.02.2022, Zl. römisch 40 wurde das gegen den Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid des Bezirksgerichts römisch 40 vom 06.08.2021, römisch 40, eingeleitete Ermittlungsverfahren im Sinne des Paragraph 39, Absatz 3, AVG für geschlossen erklärt (Spruchpunkt 1.). Die am 10.09.2021 eingebrachte Vorstellung gegen den Mandatsbescheid des Bezirksgerichts römisch 40 vom 06.08.2021, römisch 40 (Spruchpunkt 2.), sowie der am 15.11.2021 beim Bezirksgericht römisch 40 eingebrachte Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (Spruchpunkt 3.) wurden jeweils als verspätet zurückgewiesen. Es wurde ausgesprochen, dass der Mandatsbescheid vom 06.08.2021, römisch 40, im Sinne des Paragraph 7, Absatz 2, GEG rechtswirksam sei und in Rechtskraft erwachse (Spruchpunkt 4.). Es wurde festgestellt, dass die Kostenbeamtin der Dienststelle des Grundverfahrens die Einbringung fortzuführen und allenfalls nach Paragraph 218, Geo vorzugehen habe (Spruchpunkt 5.).

Begründend führte die belangte Behörde insbesondere aus, dass gemäß § 7 Abs. 1 GEG die Rechtsmittelfrist zwei Wochen betrage. Da der gegenständliche Mandatsbescheid am 19.08.2021 von der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin übernommen worden sei, habe die Frist zur Vorstellung mit 20.08.2021 begonnen und am 02.09.2021 geendet. Diese Zustellung sei rechtswirksam und der Mandatsbescheid sohin erlassen. Dass der Empfänger vom Inhalt tatsächlich Kenntnis nehme, sei nicht Voraussetzung. Eine neuerliche spätere Zustellung löse keine Rechtsfolgen mehr aus. Ein Verschulden des Vertreters sei wie eigenes Verschulden zuzurechnen. Es sei keine Erklärung des Einbringers (bzw. des nach § 34 a Abs. 1 RAO bestellten Kammerkommissärs) im Grundverfahren abgegeben worden, dass die Vertretungsmacht erloschen wäre bzw. nicht mehr bestehen würde, womit die Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids an die im Verfahren nach dem Erwachsenenschutzrecht bestellte gesetzliche Erwachsenenvertreterin rechtswirksam erfolgt sei und die Frist zur Erhebung einer Vorstellung bereits abgelaufen sei. Begründend führte die belangte Behörde insbesondere aus, dass gemäß Paragraph 7, Absatz eins, GEG die Rechtsmittelfrist zwei Wochen betrage. Da der gegenständliche Mandatsbescheid am 19.08.2021 von der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin übernommen worden sei, habe die Frist zur Vorstellung mit 20.08.2021 begonnen und am 02.09.2021 geendet. Diese Zustellung sei rechtswirksam und der Mandatsbescheid sohin erlassen. Dass der Empfänger vom Inhalt tatsächlich Kenntnis nehme, sei nicht Voraussetzung. Eine neuerliche spätere Zustellung löse keine Rechtsfolgen mehr aus. Ein Verschulden des Vertreters sei wie eigenes Verschulden zuzurechnen. Es sei keine Erklärung des Einbringers (bzw. des nach Paragraph 34, a Absatz eins, RAO bestellten Kammerkommissärs) im Grundverfahren abgegeben worden, dass die Vertretungsmacht erloschen wäre bzw. nicht mehr bestehen würde, womit die Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids an die im Verfahren nach dem Erwachsenenschutzrecht bestellte gesetzliche Erwachsenenvertreterin rechtswirksam erfolgt sei und die Frist zur Erhebung einer Vorstellung bereits abgelaufen sei.

Gemäß § 71 Abs. 1 AVG betrage die Frist für den Antrag auf Wiedereinsetzung zwei Wochen nach dem Zeitpunkt, in dem die Partei von der Zulässigkeit des Rechtsmittels Kenntnis erlangt habe. Da die Beschwerdeführerin rechtskundig vertreten gewesen sei, beginne die Frist bereits dann zu laufen, wenn die Verspätung bei ordnungsgemäßigem Kanzleibetrieb hätte erkannt werden können, also mit rechtswirksamer Zustellung des Ermittlungsverfahrens am 19.10.2021. Der am 15.11.2021 via ERV eingebrachte Wiedereinsetzungsantrag sei daher verspätet. Gemäß Paragraph 71, Absatz eins, AVG betrage die Frist für den Antrag auf Wiedereinsetzung zwei Wochen nach dem Zeitpunkt, in dem die Partei von der Zulässigkeit des Rechtsmittels Kenntnis erlangt habe. Da die Beschwerdeführerin rechtskundig vertreten gewesen sei, beginne die Frist bereits dann zu laufen, wenn die Verspätung bei ordnungsgemäßigem Kanzleibetrieb hätte erkannt werden können, also mit rechtswirksamer Zustellung des Ermittlungsverfahrens am 19.10.2021. Der am 15.11.2021 via ERV eingebrachte Wiedereinsetzungsantrag sei daher verspätet.

15. Mit am 22.03.2022 bei der belangten Behörde eingebrachten Beschwerde wurden die Spruchpunkte 1., 2., 4., 5. angefochten und beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und von der Anordnung der Rechtswirksamkeit und Rechtskraft des Mandatsbescheids des Bezirksgerichts XXXX vom 06.08.2021, XXXX 4, über die Vorschreibung einer weiteren Gerichtsgebühr im Betrag von EUR 16.288,- abzusehen, den angefochtenen Bescheid gegebenenfalls nach

berichtigender Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts abzuändern und von der Vorschreibung einer weiteren Gerichtsgebühr im Betrag von EUR 16.288,- abzusehen oder zumindest eine geringere Gebühr vorzuschreiben, den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde aufzuheben, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und der belangten Behörde die Zahlung der Verfahrenskosten aufzuerlegen. 15. Mit am 22.03.2022 bei der belangten Behörde eingebrachten Beschwerde wurden die Spruchpunkte 1., 2., 4., 5. angefochten und beantragt, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und von der Anordnung der Rechtswirksamkeit und Rechtskraft des Mandatsbescheids des Bezirksgerichts römisch 40 vom 06.08.2021, römisch 40 4, über die Vorschreibung einer weiteren Gerichtsgebühr im Betrag von EUR 16.288,- abzusehen, den angefochtenen Bescheid gegebenenfalls nach berichtigender Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts abzuändern und von der Vorschreibung einer weiteren Gerichtsgebühr im Betrag von EUR 16.288,- abzusehen oder zumindest eine geringere Gebühr vorzuschreiben, den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde aufzuheben, eine mündliche Verhandlung durchzuführen und der belangten Behörde die Zahlung der Verfahrenskosten aufzuerlegen.

Darin wurde im Wesentlichen das bisherige Vorbringen wiederholt und neu vorgebracht, dass die Erwachsenenvertreterin des XXXX weder dessen Kanzleiangestellte sei noch selbst in die Liste der Rechtsanwälte eingetragen sei. Sie habe den Mandatsbescheid auch nicht an die Beschwerdeführerin oder den Kammerkommissär weitergeleitet, sondern habe die Beschwerdeführerin erst einige Zeit nach der Übernahme des Schriftstücks von dieser bzw. ihrer Rechtsvertretung die Mitteilung erhalten, dass ein behördliches Schriftstück zugestellt worden gewesen sei. Daraufhin habe sich die Beschwerdeführerin unverzüglich an ihren nunmehrigen Rechtsvertreter gewandt, der am 07.09.2021 beim Bezirksgericht XXXX um Zustellung des Mandatsbescheids an ihn ersucht habe, welche am 08.09.2021 erfolgt sei. Darin wurde im Wesentlichen das bisherige Vorbringen wiederholt und neu vorgebracht, dass die Erwachsenenvertreterin des römisch 40 weder dessen Kanzleiangestellte sei noch selbst in die Liste der Rechtsanwälte eingetragen sei. Sie habe den Mandatsbescheid auch nicht an die Beschwerdeführerin oder den Kammerkommissär weitergeleitet, sondern habe die Beschwerdeführerin erst einige Zeit nach der Übernahme des Schriftstücks von dieser bzw. ihrer Rechtsvertretung die Mitteilung erhalten, dass ein behördliches Schriftstück zugestellt worden gewesen sei. Daraufhin habe sich die Beschwerdeführerin unverzüglich an ihren nunmehrigen Rechtsvertreter gewandt, der am 07.09.2021 beim Bezirksgericht römisch 40 um Zustellung des Mandatsbescheids an ihn ersucht habe, welche am 08.09.2021 erfolgt sei.

Im Juni 2021 sei der Beschwerdeführerin in einem E-Mail des Rechtsvertreters der Erwachsenenvertreterin des XXXX mitgeteilt worden, dass irgendeine Gebührenvorschreibung avisiert worden sei. In diesem E-Mail sei nicht näher Bezug genommen worden, in welcher Grundbuchsangelegenheit eine Gebührenvorschreibung erfolgt sei, und nicht auf die Geschäftsunfähigkeit des XXXX hingewiesen worden. Erst Ende August/Anfang September habe die Beschwerdeführerin Kenntnis davon erlangt, dass im August der gegenständliche Mandatsbescheid vom Grundbuchsgericht erlassen worden sei und offenbar an die Erwachsenenvertreterin des XXXX geschickt worden sei. Im Juni 2021 sei der Beschwerdeführerin in einem E-Mail des Rechtsvertreters der Erwachsenenvertreterin des römisch 40 mitgeteilt worden, dass irgendeine Gebührenvorschreibung avisiert worden sei. In diesem E-Mail sei nicht näher Bezug genommen worden, in welcher Grundbuchsangelegenheit eine Gebührenvorschreibung erfolgt sei, und nicht auf die Geschäftsunfähigkeit des römisch 40 hingewiesen worden. Erst Ende August/Anfang September habe die Beschwerdeführerin Kenntnis davon erlangt, dass im August der gegenständliche Mandatsbescheid vom Grundbuchsgericht erlassen worden sei und offenbar an die Erwachsenenvertreterin des römisch 40 geschickt worden sei.

Das Erlöschen der anwaltlichen Vertretungsbefugnis des XXXX sei seit Februar 2021 evident und gerichtsnotorisch. Eine Gebührenavisierung löse noch keine Zahlungspflicht und keine Rechtsmittellegitimation aus, umso mehr, als diese nicht an die Beschwerdeführerin erfolgt sei und weder ihr noch dem Kammerkommissär zugestellt worden sei. Gleiches gelte für den Mandatsbescheid. Im Juni 2021 hätte die Beschwerdeführerin mangels näherer Kenntnisse der Umstände (welche Rechtssache, welches Gericht, etc.) und mangels Legitimation (arg § 6b Abs. 3 GEG: „solange der Vertreter (Anmerkung: nicht der Vertretene) der Behörde nicht das Erlöschen der Vertretungsmacht mitteilt“) das Grundbuchsgericht nicht von der Vollmächtsauflösung verständigen können. Das Erlöschen der anwaltlichen Vertretungsbefugnis des römisch 40 sei seit Februar 2021 evident und gerichtsnotorisch. Eine Gebührenavisierung löse noch keine Zahlungspflicht und keine Rechtsmittellegitimation aus, umso mehr, als diese nicht an die Beschwerdeführerin erfolgt sei und weder ihr noch dem Kammerkommissär zugestellt worden sei. Gleiches gelte für

den Mandatsbescheid. Im Juni 2021 hätte die Beschwerdeführerin mangels näherer Kenntnisse der Umstände (welche Rechtssache, welches Gericht, etc.) und mangels Legitimation (arg Paragraph 6 b, Absatz 3, GEG: „solange der Vertreter (Anmerkung: nicht der Vertretene) der Behörde nicht das Erlöschen der Vertretungsmacht mitteilt“) das Grundbuchsgericht nicht von der Vollmachtsauflösung verständigen können.

Die Vollmacht zwischen XXXX und der Beschwerdeführerin sei nicht aufgelöst worden, sondern infolge Verlusts der Geschäftsfähigkeit des XXXX und dessen Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte durch die Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer erloschen. Sowohl dessen Streichung aus der Liste als auch die Bestellung eines Kammerkommissärs seien ordnungsgemäß im Februar 2021 durch die Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer kundgemacht und diese Informationen auch der Justizverwaltung weitergeleitet worden. Die Vollmacht zwischen römisch 40 und der Beschwerdeführerin sei nicht aufgelöst worden, sondern infolge Verlusts der Geschäftsfähigkeit des römisch 40 und dessen Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte durch die Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer erloschen. Sowohl dessen Streichung aus der Liste als auch die Bestellung eines Kammerkommissärs seien ordnungsgemäß im Februar 2021 durch die Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer kundgemacht und diese Informationen auch der Justizverwaltung weitergeleitet worden.

Durch den angefochtenen Bescheid sei die Beschwerdeführerin in ihren einfachgesetzlich gewährleisteten Rechten auf richtige Vorschreibung der Eintragungsgebühr iSv. TP 9 lit. b Z 1 GGG iVm § 2 Z 4 GGG sowie Zulassung eines Rechtsmittels bei rechtzeitiger Einbringung desselben und richtige Auslegung des § 6b Abs. 3 GEG und Einhaltung der Vorschrift des § 13 Abs. 4 AVG iVm dem ZustellG sowie der verfassungsmäßig geschützten Rechte auf Gleichheit vor dem Gesetz, auf ein faires Verfahren sowie auf Freiheit des Eigentums verletzt. Durch den angefochtenen Bescheid sei die Beschwerdeführerin in ihren einfachgesetzlich gewährleisteten Rechten auf richtige Vorschreibung der Eintragungsgebühr iSv. TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in Verbindung mit Paragraph 2, Ziffer 4, GGG sowie Zulassung eines Rechtsmittels bei rechtzeitiger Einbringung desselben und richtige Auslegung des Paragraph 6 b, Absatz 3, GEG und Einhaltung der Vorschrift des Paragraph 13, Absatz 4, AVG in Verbindung mit dem ZustellG sowie der verfassungsmäßig geschützten Rechte auf Gleichheit vor dem Gesetz, auf ein faires Verfahren sowie auf Freiheit des Eigentums verletzt.

Vor dem 08.09.2021 sei keine ordnungsgemäße Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids erfolgt und sei die Beschwerdeführerin nicht in Kenntnis davon gewesen, dass ein Mandatsbescheid an sie ergehen würde. Das Vollmachtsverhältnis der Beschwerdeführerin mit XXXX sei zum Zeitpunkt des Erlasses und der Zustellung infolge Geschäftsunfähigkeit und Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte beendet gewesen und habe weder mit dessen Erwachsenenvertreterin noch mit dem bestellten Kammerkommissär ein Vollmachtsverhältnis bestanden, weshalb die Zustellung an die Erwachsenenvertreterin keine Rechtswirkungen entfalte. Die Beschwerdeführerin sei weder von der Erwachsenenvertreterin vom Verlust der Geschäftsfähigkeit des XXXX noch von der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer von seiner Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte verständigt worden. Es sei der Beschwerdeführerin nicht zumutbar, sich Jahre nach Durchführung der gegenständlichen Grundbuchsrechtshandlung regelmäßig darüber zu informieren, ob ihr damaliger Rechtsvertreter nach wie vor in der Liste der Rechtsanwälte eingetragen und/oder geschäftsfähig sei. § 6b Abs. 3 GEG nehme auch nicht den Vertretenen, sondern den Vertreter in die Pflicht. Umgekehrt würden die Gerichte regelmäßig seitens der Rechtsanwaltskammer darüber informiert, ob Rechtsanwälte aus der Liste der Rechtsanwälte ausscheiden oder neu eingetragen würden und werde auf der Internetseite der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer die Bestellung von Kammerkommissären kundgemacht. Weiters würden die Gerichte über derartige Bestellungen von der Rechtsanwaltskammer zentral informiert. Insofern sei für die Gerichte sowie die konkrete Kostenbeamtin der Umstand evident gewesen bzw. hätte evident sein müssen, dass XXXX zum Zeitpunkt der Erlassung und Zustellung des Mandatsbescheids nicht mehr als bevollmächtigter Vertreter tätig gewesen sei und seine anwaltliche Vollmacht erloschen gewesen sei. Vor dem 08.09.2021 sei keine ordnungsgemäße Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids erfolgt und sei die Beschwerdeführerin nicht in Kenntnis davon gewesen, dass ein Mandatsbescheid an sie ergehen würde. Das Vollmachtsverhältnis der Beschwerdeführerin mit römisch 40 sei zum Zeitpunkt des Erlasses und der Zustellung infolge Geschäftsunfähigkeit und Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte beendet gewesen und habe weder mit dessen Erwachsenenvertreterin noch mit dem bestellten Kammerkommissär ein Vollmachtsverhältnis bestanden, weshalb die Zustellung an die Erwachsenenvertreterin keine Rechtswirkungen entfalte. Die Beschwerdeführerin sei weder von der Erwachsenenvertreterin vom Verlust der Geschäftsfähigkeit des römisch 40 noch von der Oberösterreichischen

Rechtsanwaltskammer von seiner Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte verständigt worden. Es sei der Beschwerdeführerin nicht zumutbar, sich Jahre nach Durchführung der gegenständlichen Grundbuchsrechtshandlung regelmäßig darüber zu informieren, ob ihr damaliger Rechtsvertreter nach wie vor in der Liste der Rechtsanwälte eingetragen und/oder geschäftsfähig sei. Paragraph 6 b, Absatz 3, GEG nehme auch nicht den Vertretenen, sondern den Vertreter in die Pflicht. Umgekehrt würden die Gerichte regelmäßig seitens der Rechtsanwaltskammer darüber informiert, ob Rechtsanwälte aus der Liste der Rechtsanwälte ausscheiden oder neu eingetragen würden und werde auf der Internetseite der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer die Bestellung von Kammerkommissären kundgemacht. Weiters würden die Gerichte über derartige Bestellungen von der Rechtsanwaltskammer zentral informiert. Insofern sei für die Gerichte sowie die konkrete Kostenbeamtin der Umstand evident gewesen bzw. hätte evident sein müssen, dass römisch 40 zum Zeitpunkt der Erlassung und Zustellung des Mandatsbescheids nicht mehr als bevollmächtigter Vertreter tätig gewesen sei und seine anwaltliche Vollmacht erloschen gewesen sei.

Es sei gegenständlich nicht darum gegangen, dass eine dem Grundbuchsgericht ursprünglich bekannt gegebene Vollmacht intern durch die Beschwerdeführerin gegenüber XXXX gekündigt worden sei oder umgekehrt, wovon das Grundbuchsgericht tatsächlich ohne Verständigung nicht hätte Kenntnis erlangen können, sondern sei dessen Verlust der anwaltlichen Vertretungsbefugnis die Folge seiner Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte durch die Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer. Dabei handle es sich um einen Vorgang, der gerichtsintern bekannt sei, zumal die Rechtsanwaltskammer derartige Änderungen den Gerichten bekannt gegeben und überdies öffentlich kundgemacht habe. Insofern sei die Justiz und demzufolge auch das Grundbuchsgericht davon in Kenntnis gesetzt worden, dass das Mandatsverhältnis zwischen XXXX und der Beschwerdeführerin spätestens seit 17.02.2021 erloschen gewesen sei. Deshalb könne sich das Grundbuchsgericht nicht darauf berufen, dass es vom Fortbestand des Vollmachtsverhältnisses ausgehen haben dürfe, nur, weil XXXX nicht direkt dem Grundbuchsgericht die Auflösung des Vertretungsverhältnisses durch individuellen Antrag bekanntgegeben gehabt habe. Dies hätte er im konkreten Fall mangels Geschäftsfähigkeit und infolge Ausscheidens aus der Liste der Rechtsanwälte auch gar nicht rechtswirksam machen können. Es sei gegenständlich nicht darum gegangen, dass eine dem Grundbuchsgericht ursprünglich bekannt gegebene Vollmacht intern durch die Beschwerdeführerin gegenüber römisch 40 gekündigt worden sei oder umgekehrt, wovon das Grundbuchsgericht tatsächlich ohne Verständigung nicht hätte Kenntnis erlangen können, sondern sei dessen Verlust der anwaltlichen Vertretungsbefugnis die Folge seiner Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte durch die Oberösterreichische Rechtsanwaltskammer. Dabei handle es sich um einen Vorgang, der gerichtsintern bekannt sei, zumal die Rechtsanwaltskammer derartige Änderungen den Gerichten bekannt gegeben und überdies öffentlich kundgemacht habe. Insofern sei die Justiz und demzufolge auch das Grundbuchsgericht davon in Kenntnis gesetzt worden, dass das Mandatsverhältnis zwischen römisch 40 und der Beschwerdeführerin spätestens seit 17.02.2021 erloschen gewesen sei. Deshalb könne sich das Grundbuchsgericht nicht darauf berufen, dass es vom Fortbestand des Vollmachtsverhältnisses ausgehen haben dürfe, nur, weil römisch 40 nicht direkt dem Grundbuchsgericht die Auflösung des Vertretungsverhältnisses durch individuellen Antrag bekanntgegeben gehabt habe. Dies hätte er im konkreten Fall mangels Geschäftsfähigkeit und infolge Ausscheidens aus der Liste der Rechtsanwälte auch gar nicht rechtswirksam machen können.

Die belangte Partei verkenne, dass nicht eine Außenvollmacht bloß intern durch die Parteien aufgelöst worden sei, sondern es sich um einen evidenten Fall der Vollmachtsauflösung handle, infolge dessen es des Verkehrsschutzes der Gerichte, der in § 6b Abs. 3 GEG geregelt sei, gerade nicht bedürfe. Die belangte Partei verkenne, dass nicht eine Außenvollmacht bloß intern durch die Parteien aufgelöst worden sei, sondern es sich um einen evidenten Fall der Vollmachtsauflösung handle, infolge dessen es des Verkehrsschutzes der Gerichte, der in Paragraph 6 b, Absatz 3, GEG geregelt sei, gerade nicht bedürfe.

Der Umstand, dass eine Zustellung über ERV an XXXX gar nicht mehr möglich gewesen sei, sondern die Zustellung postalisch erfolgt sei, wäre ein klares Indiz dafür gewesen, dass dieser kein in die Liste eingetragener Rechtsanwalt mehr gewesen sei und hätte jedenfalls Anlass für weitere Nachforschungen sein müssen. Der Umstand, dass eine Zustellung über ERV an römisch 40 gar nicht mehr möglich gewesen sei, sondern die Zustellung postalisch erfolgt sei, wäre ein klares Indiz dafür gewesen, dass dieser kein in die Liste eingetragener Rechtsanwalt mehr gewesen sei und hätte jedenfalls Anlass für weitere Nachforschungen sein müssen.

Die Erwachsenenvertreterin des XXXX sei nicht seine Erfüllungsgehilfin iSd. § 1313a ABGB in Bezug auf dessen ehemalige Berufspflichten. Es bestehe zwischen dieser und der Beschwerdeführerin auch kein vertragliches oder

gesetzliches Schuldverhältnis und können deren Handlungen oder Versäumnisse insofern nicht der Beschwerdeführerin wie eigene zugerechnet werden, sodass die Empfangnahme des Mandatsbescheids durch die Erwachsenenvertreterin nicht die rechtlichen Folgen einer Zustellung bei der Beschwerdeführerin ausgelöst habe. Die Erwachsenenvertreterin des römisch 40 sei nicht seine Erfüllungsgehilfin iSd. Paragraph 1313 a, ABGB in Bezug auf dessen ehemalige Berufspflichten. Es bestehe zwischen dieser und der Beschwerdeführerin auch kein vertragliches oder gesetzliches Schuldverhältnis und können deren Handlungen oder Versäumnisse insofern nicht der Beschwerdeführerin wie eigene zugerechnet werden, sodass die Empfangnahme des Mandatsbescheids durch die Erwachsenenvertreterin nicht die rechtlichen Folgen einer Zustellung bei der Beschwerdeführerin ausgelöst habe.

Es sei auch nicht von einer Heilung auszugehen, da der Mandatsbescheid nicht von der Erwachsenenvertreterin an die Beschwerdeführerin übermittelt worden sei.

Eine rechtswirksame Zustellung sei erst nach Entsprechung des Zustellungsversuchens seitens des Gerichts durch die nunmehrige Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin am 08.09.2021 erfolgt, weshalb auch die erhobenen Rechtsmittel rechtzeitig seien.

Zum Beweis des Antrags, dass die Nachverrechnung der Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 16.288,- zu berichtigen sei, wurden ein Schreiben des Masseverwalters vom 02.09.2021, ein Antrag auf Genehmigung des Rechtsgeschäfts vom 20.07.2016, ein Schätzgutachten des Sachverständigen vom 01.04.2016 sowie die Einvernahme des Masseverwalters als Zeugen angeboten.

Wesentliche Verfahrensfehler seien, dass die belangte Behörde infolge ihrer unrichtigen rechtlichen Beurteilung des Zustellvorganges angenommen habe, die Vorstellung der Beschwerdeführerin sei nicht rechtzeitig erfolgt, weshalb sie es unterlassen habe, sich mit den Argumenten der Beschwerdeführerin in der Vorstellung inhaltlich auseinanderzusetzen. Der Sachantrag sei unerledigt geblieben, da ein Ermittlungsverfahren in Bezug auf den maßgeblichen Sachverhalt, ob der Kaufpreis dem Verkehrswert entspreche, nicht durchgeführt worden sei und Beweise nicht aufgenommen worden seien.

Die Zustellung an die Erwachsenenvertreterin des XXXX stelle keine Zustellung an die Beschwerdeführerin dar, sodass dem angefochtenen Bescheid eine Nichtigkeit zugrunde liege. Die Zustellung an die Erwachsenenvertreterin des römisch 40 stelle keine Zustellung an die Beschwerdeführerin dar, sodass dem angefochtenen Bescheid eine Nichtigkeit zugrunde liege.

16. Die Beschwerde wurde am 21.03.2022 im Wege des ERV beim Bundesverwaltungsgericht (BVwG) statt bei der belangten Behörde eingebracht und mit Schreiben des BVwG vom 22.03.2022 am selben Tag im Wege des ERV gemäß § 6 AVG iVm § 12 VwGVG von Amts wegen an die belangte Behörde weitergeleitet. 16. Die Beschwerde wurde am 21.03.2022 im Wege des ERV beim Bundesverwaltungsgericht (BVwG) statt bei der belangten Behörde eingebracht und mit Schreiben des BVwG vom 22.03.2022 am selben Tag im Wege des ERV gemäß Paragraph 6, AVG in Verbindung mit Paragraph 12, VwGVG von Amts wegen an die belangte Behörde weitergeleitet.

17. Laut Amtsvermerk der belangten Behörde vom 29.03.2022 wurde die Beschwerde am letzten Tag der Rechtsmittelfrist, 22.03.2022, rechtzeitig eingebracht.

18. Die Beschwerde wurde dem BVwG vorgelegt und am 13.04.2022 der erkennenden Richterin zur Entscheidung zugewiesen.

19. Das BVwG gab der Beschwerde mit Erkenntnis vom 24.05.2023 Folge und behob den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts XXXX ersatzlos. Unter einem wies es den Antrag der Beschwerdeführerin auf Kostenersatz als unzulässig zurück und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. 19. Das BVwG gab der Beschwerde mit Erkenntnis vom 24.05.2023 Folge und behob den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts römisch 40 ersatzlos. Unter einem wies es den Antrag der Beschwerdeführerin auf Kostenersatz als unzulässig zurück und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

Begründend führte das BVwG aus, dass im vorliegenden Fall die als „Mandatsbescheid“ bezeichnete Erledigung weder unterschrieben noch elektronisch signiert worden sei und sie deshalb absolut nichtig sei. Auch liege eine Beglaubigung durch die Gerichtskanzlei nicht vor und enthalte die Ausfertigung auch nicht den Hinweis „Elektronische Ausfertigung gemäß § 79 GOG“ und fehle es dem „Mandatsbescheid“ an einer ordnungsgemäßen Fertigung iSd. § 18 Abs. 4

AVG.Begründend führte das BVwG aus, dass im vorliegenden Fall die als „Mandatsbescheid“ bezeichnete Erledigung weder unterschrieben noch elektronisch signiert worden sei und sie deshalb absolut nichtig sei. Auch liege eine Beglaubigung durch die Gerichtskanzlei nicht vor und enthalte die Ausfertigung auch nicht den Hinweis „Elektronische Ausfertigung gemäß Paragraph 79, GOG“ und fehle es dem „Mandatsbescheid“ an einer ordnungsgemäßen Fertigung iSd. Paragraph 18, Absatz 4, AVG.

20. Am 27.06.2023 erhob die Präsidentin des Landesgerichts XXXX außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof (VwGH). 20. Am 27.06.2023 erhob die Präsidentin des Landesgerichts römisch 40 außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof (VwGH).

In der Revision wird zu deren Zulässigkeit vorgebracht, es liege in Ansehung des Vorschreibungsverfahrens nach dem GEG in der hier anzuwendenden Fassung des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Anpassungsgesetzes - Justiz - VAJu (BGBl. I Nr. 190/2013) keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu der Frage vor, ob einem Mandatsbescheid seit den Änderungen der Behördenzuständigkeit nach Inkrafttreten der Gesetzesänderungen eine Rechtswidrigkeit anhafte, wenn Gebühren mit Mandatsbescheid automationsunterstützt vorgeschrieben würden. Würde Bescheiden, die über die Applikation Grundbuch in elektronischer Form erlassen worden seien, die Bescheidqualität abgesprochen - wie dies das Bundesverwaltungsgericht in der angefochtenen Entscheidung getan habe -, hätte dies massive Auswirkungen auf sämtliche Vorschreibungsverfahren nach dem GEG. In der Revision wird zu deren Zulässigkeit vorgebracht, es liege in Ansehung des Vorschreibungsverfahrens nach dem GEG in der hier anzuwendenden Fassung des Verwaltungsgerichtsbarkeits-Anpassungsgesetzes - Justiz - VAJu Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 190 aus 2013,) keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu der Frage vor, ob einem Mandatsbescheid seit den Änderungen der Behördenzuständigkeit nach Inkrafttreten der Gesetzesänderungen eine Rechtswidrigkeit anhafte, wenn Gebühren mit Mandatsbescheid automationsunterstützt vorgeschrieben würden. Würde Bescheiden, die über die Applikation Grundbuch in elektronischer Form erlassen worden seien, die Bescheidqualität abgesprochen - wie dies das Bundesverwaltungsgericht in der angefochtenen Entscheidung getan habe -, hätte dies massive Auswirkungen auf sämtliche Vorschreibungsverfahren nach dem GEG.

21. Der Verwaltungsgerichtshof leitete das Vorverfahren ein (§ 36 VwGG); die Mitbeteiligte erstattete eine Revisionsbeantwortung, in der sie die kostenpflichtige Zurück-, in eventu Abweisung der außerordentlichen Revision beantragte. 21. Der Verwaltungsgerichtshof leitete das Vorverfahren ein (Paragraph 36, VwGG); die Mitbeteiligte erstattete eine Revisionsbeantwortung, in der sie die kostenpflichtige Zurück-, in eventu Abweisung der außerordentlichen Revision beantragte.

22. In seinem Erkenntnis vom 19.03.2026, Ra 2023/16/0082-9, erachtete der VwGH die Revision als zulässig und begründet. Er führte aus, dass im Verfahren zur Einbringung von Gerichtsgebühren gemäß § 6b Abs. 1 GEG vorrangig die Bestimmungen des GOG und nur subsidiär jene des AVG anzuwenden sind. Für Ausfertigungen in Justizverwaltungssachen geht daher § 79 GOG der Regelung des § 18 Abs. 4 AVG vor. Er hielt weiters fest, dass bei elektronisch erstellten Erledigungen eine Genehmigung im elektronischen Akt die Unterschrift auf einer Papierurschrift ersetzen kann, sofern die Zurechenbarkeit zu einer bestimmten natürlichen Person und die Authentizität der Erledigung gewährleistet sind. Einer zusätzlichen physischen Unterschrift auf einem Ausdruck bedarf es in diesem Fall nicht. Das BVwG hatte keine näheren Feststellungen dazu getroffen, wie der Mandatsbescheid automationsunterstützt erstellt und genehmigt wurde. Allein aus dem Fehlen eines Hinweises auf eine elektronische Fertigung oder Amtssignatur auf dem im Papierakt befindlichen Ausdruck könne nicht auf das Fehlen einer Genehmigung im elektronischen Akt geschlossen werden. Ebenso führe das Fehlen eines Hinweises „Elektronische Ausfertigung gemäß § 79 GOG“ nicht zur Unwirksamkeit des Bescheides. Der VwGH hob das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG auf. 22. In seinem Erkenntnis vom 19.03.2026, Ra 2023/16/0082-9, erachtete der VwGH die Revision als zulässig und begründet. Er führte aus, dass im Verfahren zur Einbringung von Gerichtsgebühren gemäß Paragraph 6 b, Absatz eins, GEG vorrangig die Bestimmungen des GOG und nur subsidiär jene des AVG anzuwenden sind. Für Ausfertigungen in Justizverwaltungssachen geht daher Paragraph 79, GOG der Regelung des Paragraph 18, Absatz 4, AVG vor. Er hielt weiters fest, dass bei elektronisch erstellten Erledigungen eine Genehmigung im elektronischen Akt die Unterschrift auf einer Papierurschrift ersetzen kann, sofern die Zurechenbarkeit zu einer bestimmten natürlichen Person und die Authentizität der Erledigung gewährleistet sind. Einer zusätzlichen physischen Unterschrift auf einem Ausdruck bedarf es in diesem Fall nicht. Das BVwG hatte keine näheren Feststellungen dazu getroffen, wie der Mandatsbescheid automationsunterstützt erstellt und genehmigt

wurde. Allein aus dem Fehlen eines Hinweises auf eine elektronische Fertigung oder Amtssignatur auf dem im Papierakt befindlichen Ausdruck könne nicht auf das Fehlen einer Genehmigung im elektronischen Akt geschlossen werden. Ebenso führe das Fehlen eines Hinweises „Elektronische Ausfertigung gemäß Paragraph 79, GOG“ nicht zur Unwirksamkeit des Bescheides. Der VwGH hob das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG auf.

23. Am 22.04.2025 langte der rückübermittelte Akt beim BVwG ein.

24. Im fortgesetzten Verfahren erstattete die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme zum Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19.03.2026. Darin brachte sie zusammengefasst vor, dass der Verwaltungsgerichtshof lediglich die bisherige Beurteilung der fehlenden Genehmigung des Mandatsbescheides aufgehoben habe. Nicht präjudiziert seien hingegen die Fragen der Wirksamkeit der Zustellung, der Rechtzeitigkeit der Vorstellung sowie der materiellen Rechtmäßigkeit der Gebührenvorschreibung.

Zur Genehmigung des Mandatsbescheides führte sie aus, die belangte Behörde habe weiterhin keinen konkreten Genehmigungsakt nachgewiesen. Die bloße abstrakte Beschreibung der automationsunterstützten Bescheiderstellung ersetze keine Feststellungen dazu, welcher Organwalter den Bescheid wann und auf welche Weise genehmigt habe.

Zur Zustellung brachte sie vor, dass der bisherige Rechtsanwalt XXXX bereits am 17.02.2021 aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichen worden sei und ein Kammerkommissär bestellt worden sei. Diese Umstände seien öffentlich kundgemacht und institutionell bekannt gewesen, weshalb § 6b Abs. 3 GEG nicht anwendbar sei. Die Zustellung an die Erwachsenenvertreterin des früheren Rechtsanwalts sei unwirksam gewesen, weil diese weder von der Beschwerdeführerin bevollmächtigt gewesen sei noch als berufsmäßige Parteienvertreterin, Substitutin oder sonst zurechenbare Empfangsperson in Betracht gekommen sei. Eine Heilung der Zustellung sei nicht erfolgt; die Frist habe daher frühestens mit Zustellung an den neuen Vertreter am 08.09.2021 zu laufen begonnen. Die Vorstellung vom 10.09.2021 sei somit rechtzeitig gewesen. Zur Zustellung brachte sie vor, dass der bisherige Rechtsanwalt römisch 40 bereits am 17.02.2021 aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichen worden sei und ein Kammerkommissär bestellt worden sei. Diese Umstände seien öffentlich kundgemacht und institutionell bekannt gewesen, weshalb Paragraph 6 b, Absatz 3, GEG nicht anwendbar sei. Die Zustellung an die Erwachsenenvertreterin des früheren Rechtsanwalts sei unwirksam gewesen, weil diese weder von der Beschwerdeführerin bevollmächtigt gewesen sei noch als berufsmäßige Parteienvertreterin, Substitutin oder sonst zurechenbare Empfangsperson in Betracht gekommen sei. Eine Heilung der Zustellung sei nicht erfolgt; die Frist habe daher frühestens mit Zustellung an den neuen Vertreter am 08.09.2021 zu laufen begonnen. Die Vorstellung vom 10.09.2021 sei somit rechtzeitig gewesen.

In materieller Hinsicht wandte sich die Beschwerdeführerin gegen die Heranziehung des gutachterlichen Wertes von EUR 7.530.000,- als Bemessungsgrundlage. Maßgeblich sei vielmehr der tatsächlich erzielte Kaufpreis von EUR 6.050.000,-, der im Rahmen eines Insolvenzverfahrens unter gerichtlicher Aufsicht, nach Markterkundung und ohne höheres Angebot zustande gekommen sei. Das Sachverständigengutachten weise zudem selbst eine Schwankungsbreite aus, weshalb der erzielte Kaufpreis als plausibler Verkehrswert anzusehen sei. Die Gebührennachforderung sei daher auch materiell rechtswidrig.

Schließlich rügte die Beschwerdeführerin wesentliche Verfahrensmängel. Die belangte Behörde habe aufgrund der von ihr angenommenen Verspätung keine inhaltlichen Ermittlungen zur Gebührenbemessung durchgeführt, keine Beweise aufgenommen und keine tragfähigen Feststellungen zur Gebührenhöhe getroffen. Dadurch seien der Ermittlungsgrundsatz, das Parteiengehör und das Recht auf ein faires Verfahren verletzt worden.

Die Beschwerdeführerin hielt daher ihre Anträge auf Aufhebung bzw. Abänderung des angefochtenen Bescheides, auf Abstandnahme von der Vorschreibung der weiteren Gerichtsgebühr, hilfsweise auf Vorschreibung einer geringeren Gebühr, auf Aufhebung des Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung, Durchführung einer mündlichen Verhandlung und Kostenersatz aufrecht.

II. Feststellungen:römisch zwei. Feststellungen:

Der unter Punkt I. dargelegte Verfahrensgang ergibt sich zweifelsfrei aus dem Akteninhalt. Der unter Punkt römisch eins. dargelegte Verfahrensgang ergibt sich zweifelsfrei aus dem Akteninhalt.

Mit ERV-Antrag vom 13.02.2017 beehrte die Beschwerdeführerin durch ihren anwaltlichen Vertreter die Einverleibung des Eigentumsrechts an einer näher bezeichneten Liegenschaft im Grundbuch (OZ 2). Mit Beschluss vom 21.02.2017

bewilligte das Bezirksgericht XXXX diese Eintragung (OZ 3). Mit ERV-Antrag vom 13.02.2017 beehrte die Beschwerdeführerin durch ihren anwaltlichen Vertreter die Einverleibung des Eigentumsrechts an einer näher bezeichneten Liegenschaft im Grundbuch (OZ 2). Mit Beschluss vom 21.02.2017 bewilligte das Bezirksgericht römisch 40 diese Eintragung (OZ 3).

Die Beschwerdeführerin erwarb die verfahrensgegenständliche Liegenschaft aus einer Konkursmasse. Der Masseverwalter ließ den Kaufgegenstand vor Abschluss des Kaufvertrages durch einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen bewerten. Die Befundaufnahme fand am 18.03.2016 statt. Das Gutachten vom 01.04.2016 wies für den Kaufgegenstand im vertragskonformen Zustand einen Verkehrswert, Ertragswert bzw. Schätzwert von EUR 7.530.000,- netto aus. Das Gutachten hielt weiters fest, dass bei einer Verwertung mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen wäre. Bei Verwertung ohne Umsatzsteuer wurde auf eine allfällige Vorsteuerberichtigung hingewiesen. Ein Musterangebot, die Verkaufsbedingungen und weitere Unterlagen wurden in der Ediktsdatei veröffentlicht. Innerhalb der gesetzten Frist von 27.05.2016 bis 30.06.2016 langte lediglich ein verbindliches Angebot – jenes der Beschwerdeführerin – ein.

Der ursprüngliche Kaufvertrag vom 20.07.2016 sah einen Kaufpreis von EUR 6.000.000,- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer, somit insgesamt EUR 7.200.000,- brutto, vor. Die verkaufende Partei optierte darin gem. § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) zur Umsatzsteuerpflicht des Grundstücksumsatzes. Die Vertragsparteien vereinbarten im Kaufvertrag, dass die Umsatzsteuer durch Überrechnung zwischen den Finanzamtskonten abgewickelt werden soll, wenn das nicht möglich ist, sollte sie von der kaufenden Partei nach Übermittlung der dem UstG entsprechenden Rechnung durch die verkaufende Partei an ein Sondermassekonto der verkaufenden Partei bezahlt werden. Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Weiters wurde auf das Sachverständigengutachten und den darin ausgewiesenen Wert des Kaufgegenstandes von EUR 7.530.000,- im vertragskonformen Zustand verwiesen. Dieser Kaufvertrag wurde konkursgerichtlich genehmigt. Der ursprüngliche Kaufvertrag vom 20.07.2016 sah einen Kaufpreis von EUR 6.000.000,- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer, somit insgesamt EUR 7.200.000,- brutto, vor. Die verkaufende Partei optierte darin gem. Paragraph 6, Absatz 2, Umsatzsteuergesetz (UStG) zur Umsatzsteuerpflicht des Grundstücksumsatzes. Die Vertragsparteien vereinbarten im Kaufvertrag, dass die Umsatzsteuer durch Überrechnung zwischen den Finanzamtskonten abgewickelt werden soll, wenn das nicht möglich ist, sollte sie von der kaufenden Partei nach Übermittlung der dem UstG entsprechenden Rechnung durch die verkaufende Partei an ein Sondermassekonto der verkaufenden Partei bezahlt werden. Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Weiters wurde auf das Sachverständigengutachten und den darin ausgewiesenen Wert des Kaufgegenstandes von EUR 7.530.000,- im vertragskonformen Zustand verwiesen. Dieser Kaufvertrag wurde konkursgerichtlich genehmigt.

Nachdem die Abwicklung nicht wie angenommen erfolgte, schlossen die Kaufvertragsparteien am 20.09.2016 einen Nachtrag zum Kaufvertrag. Darin wurde ein gemeinsamer Irrtum über die umsatzsteuerliche Abwicklung festgehalten und ein Kaufpreis von netto EUR 6.050.000,- vereinbart. Der gesamte Kaufpreis war nach dem Nachtrag bereits bezahlt. Der Nachtrag wurde konkursgerichtlich genehmigt. Dabei wurde festgehalten, dass die Abänderung die Masse nicht belastet. Absonderungsgläubiger und Gläubigerausschuss stimmten zu.

Der Nachtragskaufpreis von EUR 6.050.000,- liegt um EUR 50.000,- über dem ursprünglich vereinbarten Nettokaufpreis von EUR 6.000.000,- und rund 19,7 % unter dem gutachterlichen Nettoschätzwert von EUR 7.530.000,-. Die Abweichung überschreitet die im Gutachten genannte Schwankungsbreite von rund 15 %, die insbesondere mit Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten in Zusammenhang gebracht wurde.

Das Bezirksgericht XXXX bewilligte am 21.02.2017 die Eintragung aufgrund des Kaufvertrags und Kaufvertragsnachtrags anhand einer Bemessungsgrundlage von EUR 6.050.000,-. Das Bezirksgericht römisch 40 bewilligte am 21.02.2017 die Eintragung aufgrund des Kaufvertrags und Kaufvertragsnachtrags anhand einer Bemessungsgrundlage von EUR 6.050.000,-.

Aufgrund einer Gebührenrevision des Revisors des Oberlandesgerichts Linz vom 11.12.2020, die mit Bezug auf das Sachverständigengutachten darauf hinweist, dass der Wert des Verkaufsgegenstandes EUR 7.530.000,- in vertragskonformen Zustand beträgt, weshalb der Wert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, wurde der Beschwerdeführerin die restliche Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 16.288,- am 06.08.2021 mittels Mandatsbescheid vorgeschrieben.

Die Beschwerdeführerin war im Grundverfahren des Bezirksgerichts XXXX GZ: XXXX , betreffend die Beantragung der Einverleibung von Eigentum durch den Rechtsanwalt XXXX vertreten. Die Beschwerdeführerin war im Grundverfahren des Bezirksgerichts römisch 40 GZ: römisch 40 , betreffend die Beantragung der Einverleibung von Eigentum durch den Rechtsanwalt römisch 40 vertreten.

Am 09.02.2021 wurde am Bezirksgericht XXXX infolge Geschäftsunfähigkeit des Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin die gesetzliche Erwachsenenvertretung durch dessen Lebensgefährtin aktenkundig. Das Verfahren wurde am 11.02.2021 an das Bezirksgericht XXXX überwiesen und die Lebensgefährtin zur Erwachsenenvertretung jedenfalls für den Wirkungsbereich Geld- und Vermögenangelegenheiten bestellt. Am 09.02.2021 wurde am Bezirksgericht römisch 40 infolge Geschäftsunfähigkeit des Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin die gesetzliche Erwachsenenvertretung durch dessen Lebensgefährtin aktenkundig. Das Verfahren wurde am 11.02.2021 an das Bezirksgericht römisch 40 überwiesen und die Lebensgefährtin zur Erwachsenenvertretung jedenfalls für den Wirkungsbereich Geld- und Vermögenangelegenheiten bestellt.

Durch amtliche Mitteilung der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer wurde XXXX per 17.02.2021 von der Liste der Rechtsanwälte gestrichen und für ihn gemäß § 34a Abs. 1 RAO ein Kammerkommissär bestellt. Diese Mitteilung erging am 19.02.2021 unter anderem an das Präsidium des Oberlandesgerichts Linz. Die Bestellung des Kammerkommissärs wurde gemäß § 34a Abs. 4 RAO im Internet auf der Website der Rechtsanwaltskammer kundgemacht. Durch amtliche Mitteilung der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer wurde römisch 40 per 17.02.2021 von der Liste der Rechtsanwälte gestrichen und für ihn gemäß Paragraph 34 a, Absatz eins, RAO ein Kammerkommissär bestellt. Diese Mitteilung erging am 19.02.2021 unter anderem an das Präsidium des Oberlandesgerichts Linz. Die Bestellung des Kammerkommissärs wurde gemäß Paragraph 34 a, Absatz 4, RAO im Internet auf der Website der Rechtsanwaltskammer kundgemacht.

Die Zustellung des Mandatsbescheids vom 06.08.2021, GZ: XXXX , wurde an die Beschwerdeführerin zu Händen ihres Vertreters Rechtsanwalt XXXX an dessen Kanzleiadresse verfügt. Sie wurde als Rsb-Brief an den geschäftsunfähigen und aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichenen Parteienvertreter der Beschwerdeführerin an dessen Kanzleiadresse zugestellt. Am 11.08.2021 wurde die Sendung an der Abgabestelle dessen Kanzlei hinterlegt und von dessen Erwachsenenvertreterin am 19.08.2021 nachweislich übernommen. Die Zustellung des Mandatsbescheids vom 06.08.2021, GZ: römisch 40 , wurde an die Beschwerdeführerin zu Händen ihres Vertreters Rechtsanwalt römisch 40 an dessen Kanzleiadresse verfügt. Sie wurde als Rsb-Brief an den geschäftsunfähigen und aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichenen Parteienvertreter der Beschwerdeführerin an dessen Kanzleiadresse zugestellt. Am 11.08.2021 wurde die Sendung an der Abgabestelle dessen Kanzlei hinterlegt und von dessen Erwachsenenvertreterin am 19.08.2021 nachweislich übernommen.

In ihrem Spruch wird die Zahlungspflicht der Beschwerdeführerin für „Sonstige Vorschreibung für XXXX “ in Höhe von EUR 16.280,- und eine Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,-, sohin ein offener Gesamtbetrag in Höhe von EUR 16.288,- ausgewiesen. In einem Beisatz „restliche Eintragungsgebühr – Revisorbeanstandung siehe Beiblatt“ wird auf die Revisorbeanstandung vom 11.12.2020 verwiesen. In ihrem Spruch wird die Zahlungspflicht der Beschwerdeführerin für „Sonstige Vorschreibung für römisch 40 “ in Höhe von EUR 16.280,- und eine Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von EUR 8,-, sohin ein offener Gesamtbetrag in Höhe von EUR 16.288,- ausgewiesen. In einem Beisatz „restliche Eintragungsgebühr – Revisorbeanstandung siehe Beiblatt“ wird auf die Revisorbeanstandung vom 11.12.2020 verwiesen.

Am 07.09.2021 gab die Beschwerdeführerin die Bevollmächtigung des im Spruch genannten Rechtsanwalts zu XXXX dem Bezirksgericht XXXX bekannt und wies drauf hin, dass XXXX , Rechtsanwalt in XXXX , nicht mehr als Vertreter zu führen sei. Dem Ersuchen um Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids an die nunmehrige Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin wurde vom Bezirksgericht XXXX am 07.09.2021 entsprochen. Die Zustellung an diese erfolgte am 08.09.2021. Am 07.09.2021 gab die Beschwerdeführerin die Bevollmächtigung des im Spruch genannten Rechtsanwalts zu römisch 40 dem Bezirksgericht römisch 40 bekannt und wies drauf hin, dass römisch 40 , Rechtsanwalt in römisch 40 , nicht mehr als Vertreter zu führen sei. Dem Ersuchen um Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids an die nunmehrige Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin wurde vom Bezirksgericht römisch 40 am 07.09.2021 entsprochen. Die Zustellung an diese erfolgte am 08.09.2021.

Das als „Einwendungen“ bezeichnete, am 10.09.2021 eingebrachte Rechtsmittel wurde von der belangten Behörde als Vorstellung gewertet.

Nach Einleitung eines Ermittlungsverfahrens am 18.10.2021 und Beantragung der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand am 15.11.2021 wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 21.02.2022, Zl. XXXX), das Ermittlungsverfahren für geschlossen erklärt (Spruchpunkt 1.) und die Vorstellung gegen den „Mandatsbescheid“ vom 06.08.2021 (Spruchpunkt 2.) sowie der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vom 15.11.2021 (Spruchpunkt 3.) jeweils als verspätet zurückgewiesen. Es wurde ausgesprochen, dass der gegenständliche „Mandatsbescheid“ im Sinne des § 7 Abs. 2 GEG rechtswirksam sei und in Rechtskraft erwachse (Spruchpunkt 4.) und festgestellt, dass die Kostenbeamtin der Dienststelle des Grundverfahrens die Einbringung fortzuführen und allenfalls nach § 218 Geo vorzugehen habe (Spruchpunkt 5.). Nach Einleitung eines Ermittlungsverfahrens am 18.10.2021 und Beantragung der Wiedereinsetzung in den vorigen Stand am 15.11.2021 wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 21.02.2022, Zl. römisch 40), das Ermittlungsverfahren für geschlossen erklärt (Spruchpunkt 1.) und die Vorstellung gegen den „Mandatsbescheid“ vom 06.08.2021 (Spruchpunkt 2.) sowie der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vom 15.11.2021 (Spruchpunkt 3.) jeweils als verspätet zurückgewiesen. Es wurde ausgesprochen, dass der gegenständliche „Mandatsbescheid“ im Sinne des Paragraph 7, Absatz 2, GEG rechtswirksam sei und in Rechtskraft erwachse (Spruchpunkt 4.) und festgestellt, dass die Kostenbeamtin der Dienststelle des Grundverfahrens die Einbringung fortzuführen und allenfalls nach Paragraph 218, Geo vorzugehen habe (Spruchpunkt 5.).

Dagegen wurde innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde hinsichtlich der Spruchpunkte 1., 2., 4. und 5. erhoben.

Die belangte Behörde hat keine Ermittlungen zum Wert des einzutragenden Rechts im Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung vorgenommen und nachvollziehbare Feststellungen hierzu fehlen.

III. Beweiswürdigung:römisch drei. Beweiswürdigung:

Der unter Punkt I. angeführte Verfahrensgang und der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergeben sich aus dem diesbezüglich unbedenklichen und unzweifelhaften Akteninhalt und dem vorgelegten Verfahrensakt der belangten Behörde sowie aus dem Beschwerdevorbringen samt beigebrachten Unterlagen.Der unter Punkt römisch eins. angeführte Verfahrensgang und der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergeben sich aus dem diesbezüglich unbedenklichen und unzweifelhaften Akteninhalt und dem vorgelegten Verfahrensakt der belangten Behörde sowie aus dem Beschwerdevorbringen samt beigebrachten Unterlagen.

Die Feststellungen zum Kauf aus der Konkursmasse und zur Bewertung durch den Sachverständigen sind unstrittig und ergeben sich aus dem Vorbringen der Beschwerdeführerin in dem als Vorstellung gewerteten Rechtsmittel vom 09.09.2021 (OZ 13), aus dem konkursgerichtlich genehmigten Kaufvertrag vom 20.07.2016 (OZ 5) sowie aus dem Antrag auf Genehmigung eines Rechtsgeschäfts vom 20.07.2016 (OZ 13).

Die Feststellungen zur Befundaufnahme und zur gutachterlichen Bewertung sind unbestritten und ergeben sich aus dem Sachverständigengutachten vom 01.04.2016 (OZ 13).

Die Feststellungen zum Ablauf des Verkaufsprozesses sind unbestritten und ergeben sich aus dem Schreiben des Masseverwalters vom 02.09.2021 sowie dem Antrag auf Genehmigung eines Rechtsgeschäfts vom 20.07.2016 (OZ 13).

Die Feststellungen zum Kaufvertrag und zu dessen konkursgerichtlicher Genehmigung ergeben sich aus dem Inhalt des Kaufvertrags vom 20.07.2016 (OZ 5) und dessen konkursgerichtlicher Genehmigung mit Beschluss des Landesgerichts XXXX vom 25.07.2016, XXXX (OZ 7).Die Feststellungen zum Kaufvertrag und zu dessen konkursgerichtlicher Genehmigung ergeben sich aus dem Inhalt des Kaufvertrags vom 20.07.2016 (OZ 5) und dessen konkursgerichtlicher Genehmigung mit Beschluss des Landesgerichts römisch 40 vom 25.07.2016, römisch 40 (OZ 7).

Die Feststellungen zum Nachtrag zum Kaufvertrag und dessen konkursgerichtlicher Genehmigung ergeben sich aus dem Inhalt des Nachtrags zum Kaufvertrag vom 21.09.2016 (OZ 6) und dessen konkursgerichtlicher Genehmigung am 21.09.2016 (OZ 6) sowie dem Beschluss des Landesgerichts XXXX vom 22.09.2016, XXXX (OZ 8).Die Feststellungen zum Nachtrag zum Kaufvertrag und dessen konkursgerichtlicher Genehmigung ergeben sich aus dem Inhalt des Nachtrags zum Kaufvertrag vom 21.09.2016 (OZ 6) und dessen konkursgerichtlicher Genehmigung am 21.09.2016 (OZ 6) sowie dem Beschluss des Landesgerichts römisch 40 vom 22.09.2016, römisch 40 (OZ 8).

Die Feststellung zur im Gutachten festgestellten möglichen Schwankungsbreite ergibt sich aus dem

Sachverständigengutachten vom 01.04.2016 (OZ 13). Die Feststellungen, welche den Nachtragskaufpreis dem ursprünglichen Nettokaufpreis und dem Nettoschätzwert gegenüberstellen, ergeben sich aus einem rechnerischen Vergleich des erkennenden Gerichts.

Die Feststellung zur Bewilligung der Eintragung ergibt sich aus dem ERV-Antrag vom 13.02.2017 (OZ 2) und dem Beschluss des Bezirksgerichts XXXX vom 21.02.2017, XXXX (OZ 3). Die Feststellung zur Bewilligung der Eintragung ergibt sich aus dem ERV-Antrag vom 13.02.2017 (OZ 2) und dem Beschluss des Bezirksgerichts römisch 40 vom 21.02.2017, römisch 40 (OZ 3).

Die Feststellung zur Vorschreibung der restlichen Eintragsgebühr ergibt sich unzweifelhaft aus dem Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) des Landesgerichts XXXX vom 06.08.2021, XXXX (OZ 11) und der Revisorbeanstandung des Revisors beim Landesgericht XXXX vom 11.12.2020, XXXX (OZ 10). Die Feststellung zur Vorschreibung der restlichen Eintragsgebühr ergibt sich unzweifelhaft aus dem Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) des Landesgerichts römisch 40 vom 06.08.2021, römisch 40 (OZ 11) und der Revisorbeanstandung des Revisors beim Landesgericht römisch 40 vom 11.12.2020, römisch 40 (OZ 10).

Die Feststellung zur Vertretung der Beschwerdeführerin im Grundverfahren ist unstrittig und ergibt sich aus dem ERV-Antrag vom 13.02.2017 (OZ 2).

Die Feststellungen zur Aktenkundigkeit der Geschäftsunfähigkeit des Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin, zur Überweisung sowie zum Wirkungskreis der Erwachsenenvertretung ergeben sich aus dem Auszug des Bezirksgerichts XXXX, nach dem die Einbringung mit 09.02.2021 ausgewiesen wird und die Zuständigkeit im Sinne des Beschlusses des Bezirksgerichts XXXX vom 11.02.2021, XXXX, vom Bezirksgericht XXXX am 23.02.2021 übernommen wurde, und die Erwachsenenvertretung für den Wirkungsbereich Geld- und Vermögensangelegenheiten vermerkt ist (OZ 17a). Die Feststellungen zur Aktenkundigkeit der Geschäftsunfähigkeit des Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin, zur Überweisung sowie zum Wirkungskreis der Erwachsenenvertretung ergeben sich aus dem Auszug des Bezirksgerichts römisch 40, nach dem die Einbringung mit 09.02.2021 ausgewiesen wird und die Zuständigkeit im Sinne des Beschlusses des Bezirksgerichts römisch 40 vom 11.02.2021, römisch 40, vom Bezirksgericht römisch 40 am 23.02.2021 übernommen wurde, und die Erwachsenenvertretung für den Wirkungsbereich Geld- und Vermögensangelegenheiten vermerkt ist (OZ 17a).

Die Feststellungen zum Inhalt der amtlichen Mitteilung der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer ergeben sich aus ebendieser (ON 17).

Die Feststellung über die Kundmachung der Bestellung des Kammerkommissärs ergibt sich aus dem Ausdruck der Kundmachung mit dem Stand 02.02.2022 (ON 22) und wurde diese Kundmachung von der belangten Behörde nicht bestritten.

Die Feststellung zur Verfügung der Zustellung des Mandatsbescheids ergibt sich aus den im Mandatsbescheid ausgewiesenen Adressaten. Darin werden die Antragstellerin, nunmehr Beschwerdeführerin, sowie deren Antragstellervertreter, XXXX, als Empfänger genannt. Der Zustellnachweis weist ausschließlich diesen Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin an derselben Kanzleiadresse als Empfänger aus (ON 11). Die Feststellungen zur Zustellung des Mandatsbescheids sind unstrittig und ergeben sich aus dem Zustellnachweis (ON 11). Die Feststellung zur Verfügung der Zustellung des Mandatsbescheids ergibt sich aus den im Mandatsbescheid ausgewiesenen Adressaten. Darin werden die Antragstellerin, nunmehr Beschwerdeführerin, sowie deren Antragstellervertreter, römisch 40, als Empfänger genannt. Der Zustellnachweis weist ausschließlich diesen Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin an derselben Kanzleiadresse als Empfänger aus (ON 11). Die Feststellungen zur Zustellung des Mandatsbescheids sind unstrittig und ergeben sich aus dem Zustellnachweis (ON 11).

Die Feststellung zur Vollmachtsbekanntgabe des im Spruch genannten Rechtsanwalts und zum Zustellungsersuchen des Mandatsbescheids ist unstrittig und ergibt sich aus dem Schreiben der rechtlichen Vertretung der Beschwerdeführerin vom 07.09.2021 (OZ 12).

Die Feststellung der Zustellung am 08.09.2021 ist unstrittig und ergibt sich aus dem Auszug des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 07.10.2021, welcher die Zustellung mit 08.09.2021 nachweist (OZ 12).

Die Feststellung, dass die belangte Behörde keine Ermittlungen zum Wert des einzutragenden Rechts im Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung vorgenommen hat, ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt. Diesem sind keine

nachvollziehbaren Ermittlungsschritte zu entnehmen, aus denen hervorginge, auf welcher Tatsachengrundlage die belangte Behörde den für die Gebührenbemessung maßgeblichen Wert bestimmt hat. Insbesondere fehlen Feststellungen dazu, ob der herangezogene Betrag dem Wert des einzutragenden Rechts im maßgeblichen Zeitpunkt entspricht, ob dieser Wert aus dem Kaufpreis, einem Sachverständigengutachten oder sonstigen Unterlagen abgeleitet wurde und weshalb gerade dieser Wert der Gebührenbemessung zugrunde gelegt wurde. Mangels entsprechender Ermittlungsergebnisse und Begründungselemente war daher festzustellen, dass nachvollziehbare Feststellungen zur maßgeblichen Bemessungsgrundlage fehlen.

IV. Rechtliche Beurteilung:römisch vier. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

1. Aufhebung und Zurückverweisung:

1.1. Gemäß § 6 des Bundesverwaltungsgerichtsgesetzes (BVwGG) idGF. entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gegenständlich liegt Einzelrichterzuständigkeit vor.1.1. Gemäß Paragraph 6, des Bundesverwaltungsgerichtsgesetzes (BVwGG) idGF. entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gegenständlich liegt Einzelrichterzuständigkeit vor.

Gemäß § 27 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht, soweit nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen. Gemäß Paragraph 27, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht, soweit nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn (1.) der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder (2.) die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn (1.) der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder (2.) die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht.

Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes stellt die nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG bestehende Zurückverweisungsmöglichkeit eine Ausnahme von der grundsätzlichen meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte dar. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn besonders gravierende Ermittlungslücken vorliegen und folglich die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat (vgl. VwGH 10.09.2014, Ra 2014/08/0005; 26.06.2014,

Ro 2014/03/0063). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes stellt die nach Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG bestehende Zurückverweisungsmöglichkeit eine Ausnahme von der grundsätzlichen meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte dar. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn besonders gravierende Ermittlungslücken vorliegen und folglich die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts vergleiche Paragraph 37, AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat vergleiche VwGH 10.09.2014, Ra 2014/08/0005; 26.06.2014, Ro 2014/03/0063).

1.2. Relevante Rechtsgrundlagen:

Gemäß § 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG), hat das Gericht u.a. Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren von Amts wegen einzubringen. Gemäß Paragraph eins, Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG), hat das Gericht u.a. Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren von Amts wegen einzubringen.

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 1 GEG ist zuständige Behörde für die Vorschreibung von Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren einschließlich der Vollzugsgebühren (§ 1 Z 1 leg. cit.) der Präsident des Gerichtshofs erster Instanz für Beträge aus Grundverfahren bei seinem Gericht oder den ihm unterstellten Bezirksgerichten. Gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, GEG ist zuständige Behörde für die Vorschreibung von Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren einschließlich der Vollzugsgebühren (Paragraph eins, Ziffer eins, leg. cit.) der Präsident des Gerichtshofs erster Instanz für Beträge aus Grundverfahren bei seinem Gericht oder den ihm unterstellten Bezirksgerichten.

Gemäß § 6 Abs. 2 erster Satz GEG kann die nach Abs. 1 zuständige Behörde die Leiter der Geschäftsabteilungen oder andere geeignete Bedienstete der eigenen oder der das Grundverfahren führenden Dienststelle ermächtigen, Entscheidungen (Mandatsbescheide) auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren im Namen der Behörde zu erlassen (Kostenbeamte). Insoweit sind sie auch unmittelbar der Dienst- und Fachaufsicht der Behörde unterstellt. Gegen einen vom Kostenbeamten erlassenen Bescheid ist nur das Rechtsmittel der Vorstellung (§ 7 Abs. 1) zulässig; eine Belehrung darüber und über die Tatsache, dass der Bescheid vom Kostenbeamten im Namen der Behörde erlassen wurde, muss dem Bescheid zu entnehmen sein. Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, erster Satz GEG kann die nach Absatz eins, zuständige Behörde die Leiter der Geschäftsabteilungen oder andere geeignete Bedienstete der eigenen oder der das Grundverfahren führenden Dienststelle ermächtigen, Entscheidungen (Mandatsbescheide) auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren im Namen der Behörde zu erlassen (Kostenbeamte). Insoweit sind sie auch unmittelbar der Dienst- und Fachaufsicht der Behörde unterstellt. Gegen einen vom Kostenbeamten erlassenen Bescheid ist nur das Rechtsmittel der Vorstellung (Paragraph 7, Absatz eins,) zulässig; eine Belehrung darüber und über die Tatsache, dass der Bescheid vom Kostenbeamten im Namen der Behörde erlassen wurde, muss dem Bescheid zu entnehmen sein.

Gemäß § 6b Abs. 1 GEG sind, soweit im GEG nichts anderes vorgesehen ist, für das Verfahren zur Einbringung die Bestimmungen des GOG mit Ausnahme des § 91, und subsidiär des AVG anzuwenden. Gemäß Paragraph 6 b, Absatz eins, GEG sind, soweit im GEG nichts anderes vorgesehen ist, für das Verfahren zur Einbringung die Bestimmungen des GOG mit Ausnahme des Paragraph 91,, und subsidiär des AVG anzuwenden.

§ 6a Abs. 1 GEG sind Beträge mit Bescheid zur Zahlung vorzuschreiben (Zahlungsauftrag), wenn für sie nicht bereits ein Exekutionstitel im Sinne des § 1 Abs. 2 vorliegt. 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. Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG sind Beträge mit Bescheid zur Zahlung vorzuschreiben (Zahlungsauftrag), wenn für sie nicht bereits ein Exekutionstitel im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, vorliegt. 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.

Der mit "Verfahren" betitelte § 6b GEG lautet wie folgt: Der mit "Verfahren" betitelte Paragraph 6 b, GEG lautet wie folgt:
„§ 6b. (1) Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes vorgesehen ist, sind für das Verfahren zur Einbringung die

Bestimmungen des GOG mit Ausnahme des § 91, und subsidiär des AVG anzuwenden. Bei Uneinbringlichkeit einer Ordnungs- und Mutwillensstrafe kann keine Ersatzfreiheitsstrafe verhängt werden.„§ 6b. (1) Soweit in diesem Bundesgesetz nichts anderes vorgesehen ist, sind für das Verfahren zur Einbringung die Bestimmungen des GOG mit Ausnahme des Paragraph 91,, und subsidiär des AVG anzuwenden. Bei Uneinbringlichkeit einer Ordnungs- und Mutwillensstrafe kann keine Ersatzfreiheitsstrafe verhängt werden.

(2) Bescheide sind schriftlich zu erlassen. Die Behörde ist an einen Bescheid gebunden, sobald er zur Ausfertigung abgegeben ist. Zustellungen sind nach den §§ 87 bis 115 und § 121 ZPO vorzunehmen.(2) Bescheide sind schriftlich zu erlassen. Die Behörde ist an einen Bescheid gebunden, sobald er zur Ausfertigung abgegeben ist. Zustellungen sind nach den Paragraphen 87 bis 115 und Paragraph 121, ZPO vorzunehmen.

(3) Auf Beteiligte und deren Vertreter sind die Vorschriften des Grundverfahrens anzuwenden. Vorbehaltlich der Zustellung von Zahlungsaufträgen, die der Einbringung von Beträgen nach § 1 Z 2 dienen, gilt die Vertretungsmacht im Grundverfahren auch für das Einbringungsverfahren solange der Vertreter der Behörde nicht das Erlöschen der Vertretungsmacht mitteilt.(3) Auf Beteiligte und deren Vertreter sind die Vorschriften des Grundverfahrens anzuwenden. Vorbehaltlich der Zustellung von Zahlungsaufträgen, die der Einbringung von Beträgen nach Paragraph eins, Ziffer 2, dienen, gilt die Vertretungsmacht im Grundverfahren auch für das Einbringungsverfahren solange der Vertreter der Behörde nicht das Erlöschen der Vertretungsmacht mitteilt.

(4) Im Verfahren zur Einbringung im Justizverwaltungsweg können weder das Bestehen noch die Rechtmäßigkeit einer im Grundverfahren dem Grunde und der Höhe nach bereits rechtskräftig fest gestellten Zahlungspflicht überprüft werden.“

Der mit "Vorstellung und Berichtigung" betitelte§ 7 GEG lautet wie folgt:Der mit "Vorstellung und Berichtigung" betitelte Paragraph 7, GEG lautet wie folgt:

„§ 7. (1) Wer sich durch den Inhalt eines Mandatsbescheids, der von einem Kostenbeamten (§ 6 Abs. 2) namens der Behörde erlassen wurde, beschwert erachtet, kann binnen zwei Wochen Vorstellung bei der Behörde (§ 6 Abs. 1) erheben. In der Rechtsmittelbelehrung des Mandatsbescheids kann auch angeordnet werden, dass die Vorstellung bei der das Grundverfahren führenden Dienststelle einzubringen ist; auch in diesem Fall gilt aber die Einbringung bei der Behörde nach § 6 Abs. 1 als rechtzeitig.“§ 7. (1) Wer sich durch den Inhalt eines Mandatsbescheids, der von einem Kostenbeamten (Paragraph 6, Absatz 2,) namens der Behörde erlassen wurde, beschwert erachtet, kann binnen zwei Wochen Vorstellung bei der Behörde (Paragraph 6, Absatz eins,) erheben. In der Rechtsmittelbelehrung des Mandatsbescheids kann auch angeordnet werden, dass die Vorstellung bei der das Grundverfahren führenden Dienststelle einzubringen ist; auch in diesem Fall gilt aber die Einbringung bei der Behörde nach Paragraph 6, Absatz eins, als rechtzeitig.

(2) Verspätete und unzulässige Vorstellungen sind von der Behörde zurückzuweisen. Mit der rechtzeitigen Erhebung der Vorstellung tritt der Mandatsbescheid außer Kraft, soweit sich die Vorstellung nicht ausdrücklich nur gegen einen Teil des vorgeschriebenen Betrags richtet. [...]“.

Gemäß § 34 Abs. 1 Z 2 Rechtsanwaltsordnung (RAO) erlischt die Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft mit dem Beginn einer gesetzlichen Vertretung im Sinn des § 1034 ABGB, ohne dass es dazu einer gesonderten Entscheidung bedarf. Die Streichung von der Liste ist vom Ausschuss anzuordnen.Gemäß Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, Rechtsanwaltsordnung (RAO) erlischt die Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft mit dem Beginn einer gesetzlichen Vertretung im Sinn des Paragraph 1034, ABGB, ohne dass es dazu einer gesonderten Entscheidung bedarf. Die Streichung von der Liste ist vom Ausschuss anzuordnen.

§ 34a RAO lautet wie folgt:Paragraph 34 a, RAO lautet wie folgt:

„§ 34a. (1) Ist der Rechtsanwalt aufgrund einer Erkrankung oder einer Abwesenheit vorübergehend an der Berufsausübung gehindert, so ist für die Dauer der Verhinderung ein mittlerweiliger Substitut durch den Ausschuss zu bestellen, wenn der Rechtsanwalt nicht selbst einen solchen namhaft gemacht hat. Dem mittlerweiligen Substituten kommt dabei die Stellung eines Substituten nach § 14 zu.“§ 34a. (1) Ist der Rechtsanwalt aufgrund einer Erkrankung oder einer Abwesenheit vorübergehend an der Berufsausübung gehindert, so ist für die Dauer der Verhinderung ein mittlerweiliger Substitut durch den Ausschuss zu bestellen, wenn der Rechtsanwalt nicht selbst einen solchen namhaft gemacht hat. Dem mittlerweiligen Substituten kommt dabei die Stellung eines Substituten nach Paragraph 14, zu.

(2) Erlischt oder ruht die Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft (§ 34 Abs. 1 und 2), so ist durch den Ausschuss ein Kammerkommissär zu bestellen, der als Organ der Rechtsanwaltskammer tätig wird. Dieser hat die Mandanten des Rechtsanwalts über seine Bestellung und deren Rechtsfolgen zu belehren und gegebenenfalls bei der Überleitung von Aufträgen an andere Rechtsanwälte zu beraten, Treuhandschaften des Rechtsanwalts festzustellen und die daran beteiligten Personen über die mögliche Besorgung der Treuhandschaft durch einen anderen Treuhänder zu informieren, Fremdgelder des Rechtsanwalts festzustellen und zu verwalten sowie die ordnungsgemäße Verwahrung der Akten des Rechtsanwalts und der bei diesem hinterlegten Urkunden zu besorgen. Zu diesem Zweck hat der betroffene Rechtsanwalt dem Kammerkommissär die Akten und hinterlegten Urkunden zu übergeben und Zugang zu den von ihm im anwaltlichen Urkundenarchiv gespeicherten Urkunden zu ermöglichen.

(2) Erlischt oder ruht die Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft (Paragraph 34, Absatz eins und 2), so ist durch den Ausschuss ein Kammerkommissär zu bestellen, der als Organ der Rechtsanwaltskammer tätig wird. Dieser hat die Mandanten des Rechtsanwalts über seine Bestellung und deren Rechtsfolgen zu belehren und gegebenenfalls bei der Überleitung von Aufträgen an andere Rechtsanwälte zu beraten, Treuhandschaften des Rechtsanwalts festzustellen und die daran beteiligten Personen über die mögliche Besorgung der Treuhandschaft durch einen anderen Treuhänder zu informieren, Fremdgelder des Rechtsanwalts festzustellen und zu verwalten sowie die ordnungsgemäße Verwahrung der Akten des Rechtsanwalts und der bei diesem hinterlegten Urkunden zu besorgen. Zu diesem Zweck hat der betroffene Rechtsanwalt dem Kammerkommissär die Akten und hinterlegten Urkunden zu übergeben und Zugang zu den von ihm im anwaltlichen Urkundenarchiv gespeicherten Urkunden zu ermöglichen.

(3) Mittlerweiligen Substituten und Kammerkommissären sind vom Ausschuss Amtsbestätigungen über ihre Bestellung auszustellen.

(4) Ist der Rechtsanwalt im Firmenbuch eingetragen, so ist die Bestellung eines Kammerkommissärs über Mitteilung der Rechtsanwaltskammer von Amts wegen im Firmenbuch einzutragen. Die Eintragung ist nach Beendigung der Bestellung über Mitteilung der Rechtsanwaltskammer wieder zu löschen. Darüber hinaus sind die Bestellung eines Kammerkommissärs und dessen Enthebung im Internet auf der Website der Rechtsanwaltskammer unverzüglich und allgemein zugänglich bekanntzumachen. Entsprechende Bekanntmachungen auf ihrer Website haben durch die Rechtsanwaltskammer auch im Fall der Bestellung und der Enthebung eines mittlerweiligen Substituten zu erfolgen.

(5) Die Bestellung eines Kammerkommissärs hat zu unterbleiben, wenn ein anderer Rechtsanwalt innerhalb einer Woche nach dem Eintritt des Erlöschens oder Ruhens bei der Rechtsanwaltskammer anzeigt, dass er die ansonsten einem Kammerkommissär zukommenden Aufgaben (Abs. 2) wahrnehmen wird (Rechtsanwaltskommissär), und dem Ausschuss keine Gründe bekannt sind, die gegen die Besorgung der Aufgaben durch diesen anderen Rechtsanwalt sprechen würden. Wurde bereits ein Kammerkommissär bestellt, so ist dieser zu entheben.

(5) Die Bestellung eines Kammerkommissärs hat zu unterbleiben, wenn ein anderer Rechtsanwalt innerhalb einer Woche nach dem Eintritt des Erlöschens oder Ruhens bei der Rechtsanwaltskammer anzeigt, dass er die ansonsten einem Kammerkommissär zukommenden Aufgaben (Absatz 2,) wahrnehmen wird (Rechtsanwaltskommissär), und dem Ausschuss keine Gründe bekannt sind, die gegen die Besorgung der Aufgaben durch diesen anderen Rechtsanwalt sprechen würden. Wurde bereits ein Kammerkommissär bestellt, so ist dieser zu entheben.

(6) Ergibt sich im Rahmen der Tätigkeit eines mittlerweiligen Substituten (Abs. 1) im Interesse des betroffenen Rechtsanwalts oder seiner Mandanten die Notwendigkeit der Wahrnehmung von Aufgaben nach Abs. 2 letzter Satz, so ist der mittlerweilige Substitut auf seinen Antrag hin auch zum Kammerkommissär zu bestellen.

(6) Ergibt sich im Rahmen der Tätigkeit eines mittlerweiligen Substituten (Absatz eins,) im Interesse des betroffenen Rechtsanwalts oder seiner Mandanten die Notwendigkeit der Wahrnehmung von Aufgaben nach Absatz 2, letzter Satz, so ist der mittlerweilige Substitut auf seinen Antrag hin auch zum Kammerkommissär zu bestellen.

(7) Die Bestellung zum mittlerweiligen Substituten oder Kammerkommissär kann von einem Rechtsanwalt nur aus den in § 10 Abs. 1 erster Satz zweiter Halbsatz oder zweiter Satz angeführten Gründen oder wegen Befangenheit abgelehnt werden. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist ein mittlerweiliger Substitut oder Kammerkommissär von seiner Funktion zu entheben. Eine Enthebung hat über Antrag des mittlerweiligen Substituten oder des Kammerkommissärs ferner dann zu erfolgen, wenn die Voraussetzungen für eine mittlerweilige Substitution nicht mehr vorliegen oder der Kammerkommissär die ihm zukommenden Aufgaben (Abs. 2) erfüllt hat. Die Gründe für die Enthebung sind im Antrag zu bescheinigen.

(7) Die Bestellung zum mittlerweiligen Substituten oder Kammerkommissär kann von einem Rechtsanwalt nur aus den in Paragraph 10, Absatz eins, erster Satz zweiter Halbsatz oder zweiter Satz angeführten

Gründen oder wegen Befangenheit abgelehnt werden. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist ein mittlerweiliger Substitut oder Kammerkommissär von seiner Funktion zu entheben. Eine Enthebung hat über Antrag des mittlerweiligen Substituten oder des Kammerkommissärs ferner dann zu erfolgen, wenn die Voraussetzungen für eine mittlerweilige Substitution nicht mehr vorliegen oder der Kammerkommissär die ihm zukommenden Aufgaben (Absatz 2,) erfüllt hat. Die Gründe für die Enthebung sind im Antrag zu bescheinigen.“

Gemäß § 6 Zustellgesetz (ZustG) löst die neuerliche Zustellung des gleichen Dokuments keine Rechtswirkungen aus, wenn dieses bereits zugestellt wurde. Gemäß Paragraph 6, Zustellgesetz (ZustG) löst die neuerliche Zustellung des gleichen Dokuments keine Rechtswirkungen aus, wenn dieses bereits zugestellt wurde.

Gemäß § 7 ZustG gilt eine Zustellung, bei der im Verfahren der Zustellung Mängel unterlaufen, als in dem Zeitpunkt dennoch bewirkt, in dem das Dokument dem Empfänger tatsächlich zugekommen ist. Gemäß Paragraph 7, ZustG gilt eine Zustellung, bei der im Verfahren der Zustellung Mängel unterlaufen, als in dem Zeitpunkt dennoch bewirkt, in dem das Dokument dem Empfänger tatsächlich zugekommen ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 ZustG können die die Parteien und Beteiligten, soweit in den Verfahrensvorschriften nicht anderes bestimmt ist, andere natürliche oder juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften gegenüber der Behörde zur Empfangnahme von Dokumenten bevollmächtigen (Zustellungsvollmacht). Gemäß Paragraph 9, Absatz eins, ZustG können die die Parteien und Beteiligten, soweit in den Verfahrensvorschriften nicht anderes bestimmt ist, andere natürliche oder juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften gegenüber der Behörde zur Empfangnahme von Dokumenten bevollmächtigen (Zustellungsvollmacht).

Gemäß § 13 Abs. 4 ZustG ist, sofern der Empfänger eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ist, das Dokument in deren Kanzlei zuzustellen und darf an jeden dort anwesenden Angestellten des Parteienvertreters zugestellt werden; durch Organe eines Zustelldienstes darf an bestimmte Angestellte nicht oder nur an bestimmte Angestellte zugestellt werden, wenn der Parteienvertreter dies schriftlich beim Zustelldienst verlangt hat. Die Behörde hat Angestellte des Parteienvertreters wegen ihres Interesses an der Sache oder auf Grund einer zuvor der Behörde schriftlich abgegebenen Erklärung des Parteienvertreters durch einen Vermerk auf dem Dokument und dem Zustellnachweis von der Zustellung auszuschließen; an sie darf nicht zugestellt werden. Gemäß Paragraph 13, Absatz 4, ZustG ist, sofern der Empfänger eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ist, das Dokument in deren Kanzlei zuzustellen und darf an jeden dort anwesenden Angestellten des Parteienvertreters zugestellt werden; durch Organe eines Zustelldienstes darf an bestimmte Angestellte nicht oder nur an bestimmte Angestellte zugestellt werden, wenn der Parteienvertreter dies schriftlich beim Zustelldienst verlangt hat. Die Behörde hat Angestellte des Parteienvertreters wegen ihres Interesses an der Sache oder auf Grund einer zuvor der Behörde schriftlich abgegebenen Erklärung des Parteienvertreters durch einen Vermerk auf dem Dokument und dem Zustellnachweis von der Zustellung auszuschließen; an sie darf nicht zugestellt werden.

Gemäß § 9 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) ist die persönliche Rechts- und Handlungsfähigkeit von Beteiligten, soweit sie in Frage kommt und in den Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmt ist, von der Behörde nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beurteilen. Gemäß Paragraph 9, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) ist die persönliche Rechts- und Handlungsfähigkeit von Beteiligten, soweit sie in Frage kommt und in den Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmt ist, von der Behörde nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts zu beurteilen.

1.3. Bezogen auf den gegenständlichen Fall:

1.3.1. Zur Zustellung:

Die belangte Behörde geht davon aus, dass an die Erwachsenenvertreterin des aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichenen Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin rechtswirksam durch nachweisliche Übernahme am 19.08.2021 nach Hinterlegung zugestellt wurde. Die neuerliche Zustellung auf Verlangen des im Spruch genannten neuen Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin an ebendiesen am 08.09.2021 wird folglich von der belangten Behörde als rechtsunwirksam qualifiziert.

Die Beschwerdeführerin hingegen qualifiziert die Zustellung am 08.09.2021 als erstmals rechtswirksam, da sie unmittelbar davor Kenntnis vom Mandatsbescheid erhalten habe und umgehend am 07.09.2021 durch ihren im Spruch genannten Rechtsanwalt dessen Zustellung erwirkt habe.

Gemäß § 6 b Abs. 3 Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) sind auf Beteiligte und deren Vertreter die Vorschriften des Grundverfahrens anzuwenden. Die Vertretungsmacht im Grundverfahren gilt auch für das Einbringungsverfahren, solange der Vertreter der Behörde nicht das Erlöschen der Vertretungsmacht mitteilt. Gemäß Paragraph 6, b Absatz 3, Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) sind auf Beteiligte und deren Vertreter die Vorschriften des Grundverfahrens anzuwenden. Die Vertretungsmacht im Grundverfahren gilt auch für das Einbringungsverfahren, solange der Vertreter der Behörde nicht das Erlöschen der Vertretungsmacht mitteilt.

Daraus folgt grundsätzlich, dass die Justizverwaltungsbehörde im Einbringungsverfahren an den im Grundverfahren ausgewiesenen Vertreter zustellen darf, solange der Behörde das Erlöschen der Vertretungsmacht nicht mitgeteilt wurde. Diese Fortwirkung der Vertretungsmacht kann jedoch nicht losgelöst von der Frage beurteilt werden, ob der bezeichnete Vertreter im Zeitpunkt der Zustellung noch als tauglicher und zustellfähiger Parteienvertreter in Betracht kam. Im vorliegenden Fall war der bisherige Rechtsanwalt im Zeitpunkt der ursprünglichen Zustellverfügung bereits aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichen. Mit Bestellung der gesetzlichen Erwachsenenvertretung war seine Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft gem § 34 Abs 1 Z 2 Rechtsanwaltsordnung (RAO) am 17.02.2021 erloschen. Er war daher nicht mehr zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugt. Daraus folgt grundsätzlich, dass die Justizverwaltungsbehörde im Einbringungsverfahren an den im Grundverfahren ausgewiesenen Vertreter zustellen darf, solange der Behörde das Erlöschen der Vertretungsmacht nicht mitgeteilt wurde. Diese Fortwirkung der Vertretungsmacht kann jedoch nicht losgelöst von der Frage beurteilt werden, ob der bezeichnete Vertreter im Zeitpunkt der Zustellung noch als tauglicher und zustellfähiger Parteienvertreter in Betracht kam. Im vorliegenden Fall war der bisherige Rechtsanwalt im Zeitpunkt der ursprünglichen Zustellverfügung bereits aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichen. Mit Bestellung der gesetzlichen Erwachsenenvertretung war seine Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft gem Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, Rechtsanwaltsordnung (RAO) am 17.02.2021 erloschen. Er war daher nicht mehr zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugt.

Gemäß § 75 Abs 2 Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 (GBG) entscheidet das Grundbuchsgericht in Angelegenheiten nach diesem Bundesgesetz im Verfahren außer Streitsachen. Die Vorschriften über das Verfahren außer Streitsachen sind, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt wird, ergänzend heranzuziehen. Gemäß Paragraph 75, Absatz 2, Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 (GBG) entscheidet das Grundbuchsgericht in Angelegenheiten nach diesem Bundesgesetz im Verfahren außer Streitsachen. Die Vorschriften über das Verfahren außer Streitsachen sind, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt wird, ergänzend heranzuziehen.

Gemäß § 4 Abs 1 Außerstreitgesetz (AußStrG) können die Parteien in erster und zweiter Instanz selbst vor Gericht handeln und sich in erster Instanz durch jede Person vertreten lassen, die volljährig und geschäftsfähig ist und für die in keinem Bereich ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter bestellt oder eine gewählte oder gesetzliche Erwachsenenvertretung oder Vorsorgevollmacht wirksam ist. Im vorliegenden Fall besteht für das Grundbuchsverfahren als erstinstanzliches außerstreitiges Verfahren gem § 4 AußStrG keine Vertretungspflicht. Da für das Grundbuchsverfahren als Grundverfahren keine Vertretungspflicht besteht, besteht diese gemäß § 6 b Abs 3 GEG auch nicht für das Einbringungsverfahren. Gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Außerstreitgesetz (AußStrG) können die Parteien in erster und zweiter Instanz selbst vor Gericht handeln und sich in erster Instanz durch jede Person vertreten lassen, die volljährig und geschäftsfähig ist und für die in keinem Bereich ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter bestellt oder eine gewählte oder gesetzliche Erwachsenenvertretung oder Vorsorgevollmacht wirksam ist. Im vorliegenden Fall besteht für das Grundbuchsverfahren als erstinstanzliches außerstreitiges Verfahren gem Paragraph 4, AußStrG keine Vertretungspflicht. Da für das Grundbuchsverfahren als Grundverfahren keine Vertretungspflicht besteht, besteht diese gemäß Paragraph 6, b Absatz 3, GEG auch nicht für das Einbringungsverfahren.

Gemäß § 25 Abs 1 Z 3 AußStrG wird das außerstreitige Verfahren unterbrochen, wenn der Rechtsanwalt oder Notar stirbt oder die Fähigkeit verliert, die Vertretung der Partei fortzuführen, soweit eine solche Vertretung gesetzlich geboten ist. Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 3, AußStrG wird das außerstreitige Verfahren unterbrochen, wenn der Rechtsanwalt oder Notar stirbt oder die Fähigkeit verliert, die Vertretung der Partei fortzuführen, soweit eine solche Vertretung gesetzlich geboten ist.

Die Fähigkeit, die Vertretung der Partei fortzuführen, kann nach herrschender Ansicht auch dann verloren gehen, wenn die Befugnis zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft im Sinne des § 34 Abs 1 RAO erlischt (SZ 44/43; 1 Ob 211/03s; 4 Ob 109/07v; RIS JustizRS0036533; Rechberger in Rechberger, AußStrG § 25 Rz 5; Gitschthaler in Rechberger, ZPO § 160 Rz 3). Die Unterbrechung des Verfahrens tritt mit dem Erlöschen der Befugnis ex lege ein (Rechberger aaO § 25 Rz

1) und ist von Amts wegen zu berücksichtigen. Dies gilt allerdings nur in jenen Fällen, in denen die gesetzliche Pflicht zur Vertretung durch einen Rechtsanwalt oder Notar besteht. Verfahren mit relativer Vertretungspflicht und solche ohne Vertretungspflicht werden hingegen nicht unterbrochen (Rechberger aaO § 25 Rz 5; Gitschthaler aaO § 160 Rz 5; Fink in Fasching/Konecny2 II/2 § 160 Rz 2; vgl. OGH 14.02.2008, 2 Ob 163/07w). Die Fähigkeit, die Vertretung der Partei fortzuführen, kann nach herrschender Ansicht auch dann verloren gehen, wenn die Befugnis zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft im Sinne des Paragraph 34, Absatz eins, RAO erlischt (SZ 44/43; 1 Ob 211/03s; 4 Ob 109/07v; RIS Justiz RS0036533; Rechberger in Rechberger, AußStrG Paragraph 25, Rz 5; Gitschthaler in Rechberger, ZPO3 Paragraph 160, Rz 3). Die Unterbrechung des Verfahrens tritt mit dem Erlöschen der Befugnis ex lege ein (Rechberger aaO Paragraph 25, Rz 1) und ist von Amts wegen zu berücksichtigen. Dies gilt allerdings nur in jenen Fällen, in denen die gesetzliche Pflicht zur Vertretung durch einen Rechtsanwalt oder Notar besteht. Verfahren mit relativer Vertretungspflicht und solche ohne Vertretungspflicht werden hingegen nicht unterbrochen (Rechberger aaO Paragraph 25, Rz 5; Gitschthaler aaO Paragraph 160, Rz 5; Fink in Fasching/Konecny2 II/2 Paragraph 160, Rz 2; vergleiche OGH 14.02.2008, 2 Ob 163/07w).

Nach den ErläutRV AußStr-BegleitG sind diese Bestimmungen zur Unterbrechung gem § 25 AußStrG im Grundbuchsverfahren nicht anzuwenden (225 BlgNR 22. GP 24). Nach den ErläutRV AußStr-BegleitG sind diese Bestimmungen zur Unterbrechung gem Paragraph 25, AußStrG im Grundbuchsverfahren nicht anzuwenden (225 BlgNR 22. Gesetzgebungsperiode 24).

Dies wird mit dem in § 95 statuierten Verbot von Zwischenerledigungen begründet. Richtigerweise ist hier jedoch zu differenzieren: Zunächst kann das Verbot von Zwischenerledigungen nur einer Unterbrechung des Verfahrens vor Fällung der Entscheidung entgegenstehen. Damit scheidet eine fakultative Unterbrechung jedenfalls aus (gegen eine Unterbrechung des Grundbuchsverfahrens wegen Verdachts einer strafbaren Handlung LGZ Wien RPfISlgG 2725). Daher kann ein Verfahren zur Entscheidung über ein Eintragungsbegehren nicht wegen eines anhängigen Zivilprozesses über eine Vorfrage unterbrochen werden. Zur Frage, inwieweit Voreintragungen, von denen ein Gesuch abhängt, rechtskräftig sein müssen, vgl § 94 Rz 15 ff. Anderes gilt für die zwingende Unterbrechung. Die Einstellung der Amtstätigkeit des Gerichtes (§ 25 Abs 1 Z 5 AußStrG) muss auch auf das Grundbuchsverfahren durchschlagen. Die Fälle des § 25 Abs 1 Z 1 – 4 AußStrG erfordern hingegen nicht zwingend eine – mit § 95 schwer vereinbare – Unterbrechung des Verfahrens schon vor der Entscheidung, weil im Grundbuchsverfahren idR keine Verhandlung oder Einholung einer Äußerung vorgesehen ist. Hingegen muss das Fehlen einer entsprechenden Vertretung auf die offen stehende Rechtsmittelfrist durchschlagen. Dem entspricht am ehesten, die Entscheidung über Grundbuchsgesuche als „dringend“ iSd § 26 Abs 1 AußStrG einzustufen. Dies ermöglicht dem Gericht auch in den Fällen des § 25 Abs 1 Z 4 AußStrG eine sofortige Entscheidung, während die Interessen der Partei dadurch gewahrt werden, dass die Rechtsmittelfristen erst zu laufen beginnen, wenn die Partei wieder ordnungsgemäß vertreten ist bzw. trotz Aufforderung keinen Vertreter bestellt hat (vgl § 27 Abs 1 AußStrG). Dies gilt auch für die Unterbrechung wegen Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (§ 25 Abs 1 Z 4 AußStrG iVm § 8 a IO; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 75 GBG, Stand 1.9.2016, rdb.at, Rz 53-55). Dies wird mit dem in Paragraph 95, statuierten Verbot von Zwischenerledigungen begründet. Richtigerweise ist hier jedoch zu differenzieren: Zunächst kann das Verbot von Zwischenerledigungen nur einer Unterbrechung des Verfahrens vor Fällung der Entscheidung entgegenstehen. Damit scheidet eine fakultative Unterbrechung jedenfalls aus (gegen eine Unterbrechung des Grundbuchsverfahrens wegen Verdachts einer strafbaren Handlung LGZ Wien RPfISlgG 2725). Daher kann ein Verfahren zur Entscheidung über ein Eintragungsbegehren nicht wegen eines anhängigen Zivilprozesses über eine Vorfrage unterbrochen werden. Zur Frage, inwieweit Voreintragungen, von denen ein Gesuch abhängt, rechtskräftig sein müssen, vergleiche Paragraph 94, Rz 15 ff. Anderes gilt für die zwingende Unterbrechung. Die Einstellung der Amtstätigkeit des Gerichtes (Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 5, AußStrG) muss auch auf das Grundbuchsverfahren durchschlagen. Die Fälle des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer eins, – 4 AußStrG erfordern hingegen nicht zwingend eine – mit Paragraph 95, schwer vereinbare – Unterbrechung des Verfahrens schon vor der Entscheidung, weil im Grundbuchsverfahren idR keine Verhandlung oder Einholung einer Äußerung vorgesehen ist. Hingegen muss das Fehlen einer entsprechenden Vertretung auf die offen stehende Rechtsmittelfrist durchschlagen. Dem entspricht am ehesten, die Entscheidung über Grundbuchsgesuche als „dringend“ iSd Paragraph 26, Absatz eins, AußStrG einzustufen. Dies ermöglicht dem Gericht auch in den Fällen des Paragraph 25, Absatz eins, Ziffer 4, AußStrG eine sofortige Entscheidung, während die Interessen der Partei dadurch gewahrt werden, dass die Rechtsmittelfristen erst zu laufen beginnen, wenn die Partei wieder ordnungsgemäß vertreten ist bzw. trotz Aufforderung keinen Vertreter bestellt hat vergleiche Paragraph 27, Absatz eins, AußStrG). Dies

gilt auch für die Unterbrechung wegen Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (Paragraph 25, Absatz eins Z, 4 AußStrG in Verbindung mit Paragraph 8, a IO; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 75, GBG, Stand 1.9.2016, rdb.at, Rz 53-55).

Im Außerstreitverfahren erster Instanz kann sich die Partei durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen (§ 4 Abs 1 AußStrG). Das Erlöschen der Rechtsanwaltschaft beendet das mit einem Rechtsanwalt begründete Vollmachtsverhältnis daher nicht „automatisch“, weil in diesem Verfahrensstadium zur wirksamen Vertretung die Berufsberechtigung des Vertreters als Rechtsanwalt nicht erforderlich ist (vgl. OGH 14.02.2008, 2 Ob 163/07w). Im Außerstreitverfahren erster Instanz kann sich die Partei durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen (Paragraph 4, Absatz eins, AußStrG). Das Erlöschen der Rechtsanwaltschaft beendet das mit einem Rechtsanwalt begründete Vollmachtsverhältnis daher nicht „automatisch“, weil in diesem Verfahrensstadium zur wirksamen Vertretung die Berufsberechtigung des Vertreters als Rechtsanwalt nicht erforderlich ist vergleiche OGH 14.02.2008, 2 Ob 163/07w).

Im Unterschied zu dem eben zitierten Fall des Obersten Gerichtshofs, in dem es um die Frage der aufrechten Bevollmächtigung eines emeritierten Rechtsanwalts ging, welcher auf die Ausübung der Rechtsanwaltschaft im erstinstanzlichen Verfahrensstadium verzichtet hatte, ist im hier vorliegenden Fall keine eigenberechtigte Person mehr vorhanden, welche die Beschwerdeführerin auch trotz Wegfalls der Berechtigung zur Berufsausübung hätte vertreten können oder etwa die Aufhebung der Vollmacht mittels Widerruf oder Kündigung der Beschwerdeführerin hätte mitteilen können. Es ist daher keineswegs so, dass der Wegfall der Eigenberechtigung des Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin auf seine Stellung als Parteienvertreter keinen Einfluss hatte. Zudem normiert § 4 Abs 1 AußStrG für den Fall, dass sich die Partei vertreten lässt, die Pflicht, sich durch eine Person vertreten zu lassen, die volljährig und geschäftsfähig ist und für die in keinem Bereich ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter oder eine gewählte oder gesetzliche Erwachsenenvertretung oder Vorsorgevollmacht wirksam ist. Gerade diese Erfordernisse vermag ein Vertreter nicht zu erfüllen, welcher geschäftsunfähig geworden ist und die Eigenberechtigung im Umfang seiner gesetzlichen Erwachsenenvertretung verloren hat. Im Unterschied zu dem eben zitierten Fall des Obersten Gerichtshofs, in dem es um die Frage der aufrechten Bevollmächtigung eines emeritierten Rechtsanwalts ging, welcher auf die Ausübung der Rechtsanwaltschaft im erstinstanzlichen Verfahrensstadium verzichtet hatte, ist im hier vorliegenden Fall keine eigenberechtigte Person mehr vorhanden, welche die Beschwerdeführerin auch trotz Wegfalls der Berechtigung zur Berufsausübung hätte vertreten können oder etwa die Aufhebung der Vollmacht mittels Widerruf oder Kündigung der Beschwerdeführerin hätte mitteilen können. Es ist daher keineswegs so, dass der Wegfall der Eigenberechtigung des Rechtsanwalts der Beschwerdeführerin auf seine Stellung als Parteienvertreter keinen Einfluss hatte. Zudem normiert Paragraph 4, Absatz eins, AußStrG für den Fall, dass sich die Partei vertreten lässt, die Pflicht, sich durch eine Person vertreten zu lassen, die volljährig und geschäftsfähig ist und für die in keinem Bereich ein gerichtlicher Erwachsenenvertreter oder eine gewählte oder gesetzliche Erwachsenenvertretung oder Vorsorgevollmacht wirksam ist. Gerade diese Erfordernisse vermag ein Vertreter nicht zu erfüllen, welcher geschäftsunfähig geworden ist und die Eigenberechtigung im Umfang seiner gesetzlichen Erwachsenenvertretung verloren hat.

Laut VwGH erlischt die erteilte Vollmacht bei Verzicht auf die Ausübung der Rechtsanwaltschaft (mit Datum des Verzichts: VwGH 30.06.1983, 83/08/0091) ebenso wie bei Eröffnung des Konkurses (mit konstitutivem Feststellungsbescheid der RAK: VwGH 29.11.2000, 99/09/0112), bei Abweisung des Konkursantrags (über das Vermögen eines Rechtsanwaltes mit rechtskräftiger Abweisung: VwGH 26.05.2009, 2007/01/0941) und bei Untersagung der Ausübung der Rechtsanwaltschaft (mit Beschluss des Disziplinarrates der RAK für die Dauer der Maßnahme: VwGH 15.09.2010, 2007/18/0089). Auch im Verfahren vor dem VwGH gilt, dass der Rechtsanwalt auch nicht mehr Zustellungsbevollmächtigter iSd § 9 ZustellG ist, wenn die erteilte Vollmacht erloschen ist (VwGH 13.01.1984, 83/02/0124). Laut VwGH erlischt die erteilte Vollmacht bei Verzicht auf die Ausübung der Rechtsanwaltschaft (mit Datum des Verzichts: VwGH 30.06.1983, 83/08/0091) ebenso wie bei Eröffnung des Konkurses (mit konstitutivem Feststellungsbescheid der RAK: VwGH 29.11.2000, 99/09/0112), bei Abweisung des Konkursantrags (über das Vermögen eines Rechtsanwaltes mit rechtskräftiger Abweisung: VwGH 26.05.2009, 2007/01/0941) und bei Untersagung der Ausübung der Rechtsanwaltschaft (mit Beschluss des Disziplinarrates der RAK für die Dauer der

Maßnahme: VwGH 15.09.2010, 2007/18/0089). Auch im Verfahren vor dem VwGH gilt, dass der Rechtsanwalt auch nicht mehr Zustellungsbevollmächtigter iSd Paragraph 9, ZustellG ist, wenn die erteilte Vollmacht erloschen ist (VwGH 13.01.1984, 83/02/0124).

Es ist daher im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass ein Erlöschen des Rechts der Ausübung der Rechtsanwaltschaft gem. § 34 Abs 1 Z 2 RAO ebenfalls wie bei Eröffnung des Konkurses oder Untersagung mit Bestellung der gesetzlichen Erwachsenenvertretung das Erlöschen der Vollmacht bewirkt, zumal eine Vertretung der Beschwerdeführerin durch eine Erwachsenenvertretung des aus der Liste gestrichenen Rechtsanwalts gem. § 4 Abs 1 AußStrG jedenfalls nicht statthaft ist, zwischen der Erwachsenenvertretung des Vertreters und der Beschwerdeführerin keine Bevollmächtigung existiert und sohin in dieser Konstellation keine eigenberechtigte vertretungsbefugte Person vorhanden ist. Es ist daher im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass ein Erlöschen des Rechts der Ausübung der Rechtsanwaltschaft gem. Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, RAO ebenfalls wie bei Eröffnung des Konkurses oder Untersagung mit Bestellung der gesetzlichen Erwachsenenvertretung das Erlöschen der Vollmacht bewirkt, zumal eine Vertretung der Beschwerdeführerin durch eine Erwachsenenvertretung des aus der Liste gestrichenen Rechtsanwalts gem. Paragraph 4, Absatz eins, AußStrG jedenfalls nicht statthaft ist, zwischen der Erwachsenenvertretung des Vertreters und der Beschwerdeführerin keine Bevollmächtigung existiert und sohin in dieser Konstellation keine eigenberechtigte vertretungsbefugte Person vorhanden ist.

Gegenständlich ist also die von der Beschwerdeführerin erteilte Vollmacht an ihre rechtliche Vertretung mit Bestellung der gesetzlichen Erwachsenenvertretung für ihren Rechtsanwalt per 17.02.2021 erloschen.

Nach zur Auslegung von Umfang und Inhalt der Vertretungsbefugnis heranzuziehenden Vorschriften des bürgerlichen Rechts über die Bevollmächtigung endet nämlich jede Art von Auftrag und Vollmacht (u.a.) mit dem Eintritt der (nachträglichen) Unmöglichkeit der aufgetragenen oder eingeräumten Geschäftsbesorgung (vgl. etwa Strasser in Rummel, ABGB-Kommentar³, §§ 1020 bis 1026 ABGB Rz 19; VwGH 15.09.2010, 2007/18/0089). Denn mit Erlöschen der Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft fiel diese dem Vollmachtsverhältnis innewohnende Geschäftsgrundlage weg. Diese erloschene Vollmacht enthielt auch die Zustellungsbevollmächtigung (vgl. VwGH 30.06.1983, 83/08/0091). Nach zur Auslegung von Umfang und Inhalt der Vertretungsbefugnis heranzuziehenden Vorschriften des bürgerlichen Rechts über die Bevollmächtigung endet nämlich jede Art von Auftrag und Vollmacht (u.a.) mit dem Eintritt der (nachträglichen) Unmöglichkeit der aufgetragenen oder eingeräumten Geschäftsbesorgung vergleiche etwa Strasser in Rummel, ABGB-Kommentar³, Paragraphen 1020 bis 1026 ABGB Rz 19; VwGH 15.09.2010, 2007/18/0089). Denn mit Erlöschen der Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft fiel diese dem Vollmachtsverhältnis innewohnende Geschäftsgrundlage weg. Diese erloschene Vollmacht enthielt auch die Zustellungsbevollmächtigung vergleiche VwGH 30.06.1983, 83/08/0091).

Somit war der Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der behaupteten erstmaligen Zustellung zum Empfang des Mandatsbescheids der belangten Behörde vom 06.08.2021 nicht mehr bevollmächtigt. Aus diesem Grund ist weder § 9 Abs. 1 Zustellgesetz (ZustG) noch § 13 Abs. 4 ZustG anzuwenden, wonach bei zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Personen in deren Kanzlei zugestellt werden kann. Diese Sonderform der Kanzleizustellung kommt bei einer Person, die nicht mehr zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft berechtigt ist, nicht mehr in Betracht. Somit war der Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der behaupteten erstmaligen Zustellung zum Empfang des Mandatsbescheids der belangten Behörde vom 06.08.2021 nicht mehr bevollmächtigt. Aus diesem Grund ist weder Paragraph 9, Absatz eins, Zustellgesetz (ZustG) noch Paragraph 13, Absatz 4, ZustG anzuwenden, wonach bei zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Personen in deren Kanzlei zugestellt werden kann. Diese Sonderform der Kanzleizustellung kommt bei einer Person, die nicht mehr zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft berechtigt ist, nicht mehr in Betracht.

Spätestens mit dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Feststellung des Erlöschenseins der Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft hat aber die bisher rechtsanwaltlich vertretene Partei als unvertreten zu gelten (z.B., weil gemäß § 1024 ABGB die Bevollmächtigung des Rechtsanwaltes mit rechtskräftiger Eröffnung des Konkurses über dessen Vermögen erlischt: VwGH 29.11.2000, 99/09/0112; siehe auch VwGH 26.05.2009, 2007/01/0941, mit Verweis auf OGH 10.07.2007, 4 Ob 109/07v, mwN, wonach das Erlöschen der Berufsberechtigung die Unfähigkeit zur weiteren Vertretung der Partei iSv § 160 Abs 1 ZPO bewirkt). Spätestens mit dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Feststellung des Erlöschenseins der Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft hat aber die bisher rechtsanwaltlich vertretene Partei als unvertreten zu gelten (z.B., weil gemäß Paragraph 1024, ABGB die Bevollmächtigung des Rechtsanwaltes mit

rechtskräftiger Eröffnung des Konkurses über dessen Vermögen erlischt: VwGH 29.11.2000, 99/09/0112; siehe auch VwGH 26.05.2009, 2007/01/0941, mit Verweis auf OGH 10.07.2007, 4 Ob 109/07v, mwN, wonach das Erlöschen der Berufsberechtigung die Unfähigkeit zur weiteren Vertretung der Partei iSv Paragraph 160, Absatz eins, ZPO bewirkt).

Somit wäre der gegenständliche Mandatsbescheid der belangten Behörde vom 06.08.2021 richtig dem Antragsteller als Empfänger zuzustellen gewesen (vgl. auch: VwGH 30.06.1983, 83/08/0091, sowie: VwGH 15.09.2010, 2007/18/0089). Somit wäre der gegenständliche Mandatsbescheid der belangten Behörde vom 06.08.2021 richtig dem Antragsteller als Empfänger zuzustellen gewesen vergleiche auch: VwGH 30.06.1983, 83/08/0091, sowie: VwGH 15.09.2010, 2007/18/0089).

Selbst wenn im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben könnte, ob das mit dem Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin begründete Vollmachtsverhältnis durch das Erlöschen seiner Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft gemäß § 34 Abs. 1 Z 2 RAO automatisch beendet worden wäre, entfielen jedenfalls mit der Bestellung einer gesetzlichen Erwachsenenvertretung und der daraus folgenden Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte seine Befugnis, als Rechtsanwalt und berufsmäßiger Parteienvertreter aufzutreten. Soweit § 6 b Abs. 3 GEG auf die Vertretungsmacht im Grundverfahren abstellt, kann diese Bestimmung nicht dahin verstanden werden, dass an die Stelle des aus der Liste gestrichenen früheren Rechtsanwalts dessen gesetzliche Erwachsenenvertreterin als Vertreterin der Partei tritt. Zwischen der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin des früheren Rechtsanwalts und der Beschwerdeführerin bestand keine Vollmacht. Die gesetzliche Erwachsenenvertretung bezog sich ausschließlich auf Angelegenheiten des früheren Rechtsanwalts als vertretene Person und konnte keine Vertretungs- oder Empfangsbefugnis für dessen ehemalige Mandanten begründen. Eine Vertretung der Beschwerdeführerin durch die gesetzliche Erwachsenenvertreterin ihres Rechtsanwalts wäre daher auch unter Heranziehung der Vertretungsregelungen des Außerstreitverfahrens nicht statthaft. Die Übernahme des Schriftstücks durch diese konnte somit keine Zustellwirkung gegenüber der Beschwerdeführerin entfalten. Selbst wenn im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben könnte, ob das mit dem Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin begründete Vollmachtsverhältnis durch das Erlöschen seiner Berechtigung zur Ausübung der Rechtsanwaltschaft gemäß Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, RAO automatisch beendet worden wäre, entfielen jedenfalls mit der Bestellung einer gesetzlichen Erwachsenenvertretung und der daraus folgenden Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte seine Befugnis, als Rechtsanwalt und berufsmäßiger Parteienvertreter aufzutreten. Soweit Paragraph 6, b Absatz 3, GEG auf die Vertretungsmacht im Grundverfahren abstellt, kann diese Bestimmung nicht dahin verstanden werden, dass an die Stelle des aus der Liste gestrichenen früheren Rechtsanwalts dessen gesetzliche Erwachsenenvertreterin als Vertreterin der Partei tritt. Zwischen der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin des früheren Rechtsanwalts und der Beschwerdeführerin bestand keine Vollmacht. Die gesetzliche Erwachsenenvertretung bezog sich ausschließlich auf Angelegenheiten des früheren Rechtsanwalts als vertretene Person und konnte keine Vertretungs- oder Empfangsbefugnis für dessen ehemalige Mandanten begründen. Eine Vertretung der Beschwerdeführerin durch die gesetzliche Erwachsenenvertreterin ihres Rechtsanwalts wäre daher auch unter Heranziehung der Vertretungsregelungen des Außerstreitverfahrens nicht statthaft. Die Übernahme des Schriftstücks durch diese konnte somit keine Zustellwirkung gegenüber der Beschwerdeführerin entfalten.

Hinzu kommt, dass bereits vor Erlassung der Zustellverfügung die amtliche Mitteilung der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich vom 19.02.2021 über die Streichung des bisherigen Rechtsvertreters aus der Liste der Rechtsanwälte vorlag, welche an das Präsidium des Oberlandesgerichtes Linz ergangen war. Damit bestand jedenfalls ein objektiver Anlass, die Vertretungs- und Zustellverhältnisse vor Verfügung der Zustellung näher zu prüfen.

Soweit die belangte Behörde darauf verweist, dass das Erlöschen der Vertretungsmacht nicht mitgeteilt worden sei, ist ihr entgegenzuhalten, dass hier nicht bloß ein nicht bekanntgegebenes internes Ende eines Vollmachtsverhältnisses vorlag. Vielmehr war die anwaltliche Berufsbefugnis des bisherigen Vertreters gemäß § 34 Abs 1 Z 2 RAO objektiv weggefallen und der bisherige Vertreter nicht mehr eigenberechtigt. Insoweit die belangte Behörde meint, es wäre gemäß § 6b Abs 3 GEG Sache der Beschwerdeführerin (oder der Erwachsenenvertreterin des Rechtsanwalts XXXX) gewesen, ihr von diesen ihr Vollmachtsverhältnis zu Rechtsanwalt XXXX betreffenden Tatsachen Mitteilung zu machen, so ist ihr zu entgegnen, dass bereits am 19.02.2021 eine amtliche Mitteilung der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich über die Streichung von Rechtsanwalt XXXX aus der Liste der Rechtsanwälte sowie über die Bestellung eines Kammerkommissärs gemäß § 34a RAO an das organisatorisch übergeordnete Präsidium des Oberlandesgerichtes Linz ergangen ist. Diese Umstände waren damit jedenfalls innerhalb der Justizverwaltung des zuständigen OLG-Sprengels aktenkundig. Zumindest begründeten sie einen konkreten Anlass, vor Verfügung einer fristauslösenden Zustellung an

den Rechtsanwalt die aktuellen Zustell- und Vertretungsverhältnisse zu prüfen. Die belangte Behörde durfte sich daher nicht allein formal auf § 6b Abs. 3 GEG zurückziehen und ohne weitere Prüfung davon ausgehen, dass der aus der Liste gestrichene frühere Rechtsanwalt weiterhin als berufsmäßiger Parteienvertreter zustellfähig sei. Soweit die belangte Behörde darauf verweist, dass das Erlöschen der Vertretungsmacht nicht mitgeteilt worden sei, ist ihr entgegenzuhalten, dass hier nicht bloß ein nicht bekanntgegebenes internes Ende eines Vollmachtsverhältnisses vorlag. Vielmehr war die anwaltliche Berufsbefugnis des bisherigen Vertreters gemäß Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 2, RAO objektiv weggefallen und der bisherige Vertreter nicht mehr eigenberechtigt. Insoweit die belangte Behörde meint, es wäre gemäß Paragraph 6 b, Absatz 3, GEG Sache der Beschwerdeführerin (oder der Erwachsenenvertreterin des Rechtsanwalts römisch 40) gewesen, ihr von diesen ihr Vollmachtsverhältnis zu Rechtsanwalt römisch 40 betreffenden Tatsachen Mitteilung zu machen, so ist ihr zu entgegnen, dass bereits am 19.02.2021 eine amtliche Mitteilung der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich über die Streichung von Rechtsanwalt römisch 40 aus der Liste der Rechtsanwälte sowie über die Bestellung eines Kammerkommissärs gemäß Paragraph 34 a, RAO an das organisatorisch übergeordnete Präsidium des Oberlandesgerichtes Linz ergangen ist. Diese Umstände waren damit jedenfalls innerhalb der Justizverwaltung des zuständigen OLG-Sprengels aktenkundig. Zumindest begründeten sie einen konkreten Anlass, vor Verfügung einer fristauslösenden Zustellung an den Rechtsanwalt die aktuellen Zustell- und Vertretungsverhältnisse zu prüfen. Die belangte Behörde durfte sich daher nicht allein formal auf Paragraph 6 b, Absatz 3, GEG zurückziehen und ohne weitere Prüfung davon ausgehen, dass der aus der Liste gestrichene frühere Rechtsanwalt weiterhin als berufsmäßiger Parteienvertreter zustellfähig sei.

Darüber hinaus wurde die Bestellung des Kammerkommissärs gemäß § 34a Abs 4 RAO im Internet auf der Website des Rechtsanwaltskammer kundgemacht. Aufgrund dieser gesetzlich angeordneten allgemeinen Zugänglichkeit war der Umstand der Bestellung jedenfalls offenkundig bzw. ohne Weiteres überprüfbar. Die belangte Behörde muss sich diesen öffentlich kundgemachten Umstand daher zumindest insoweit entgegenhalten lassen, als er Anlass zu einer Prüfung der Zustell- und Vertretungsverhältnisse gab. Darüber hinaus wurde die Bestellung des Kammerkommissärs gemäß Paragraph 34 a, Absatz 4, RAO im Internet auf der Website des Rechtsanwaltskammer kundgemacht. Aufgrund dieser gesetzlich angeordneten allgemeinen Zugänglichkeit war der Umstand der Bestellung jedenfalls offenkundig bzw. ohne Weiteres überprüfbar. Die belangte Behörde muss sich diesen öffentlich kundgemachten Umstand daher zumindest insoweit entgegenhalten lassen, als er Anlass zu einer Prüfung der Zustell- und Vertretungsverhältnisse gab.

Daraus folgt jedoch nicht, dass Zustellungen ohne Weiteres an den Kammerkommissär hätten vorgenommen werden können. Nach der Rechtsprechung ist eine wirksame Zustellung durch Gerichte an den Kammerkommissär nicht möglich, weil ein automatischer Eintritt in das frühere Vollmachtsverhältnis mit der Bestellung nicht verbunden ist (vgl. OGH 11.02.1997, 14 Os 186/96). Daraus folgt jedoch nicht, dass Zustellungen ohne Weiteres an den Kammerkommissär hätten vorgenommen werden können. Nach der Rechtsprechung ist eine wirksame Zustellung durch Gerichte an den Kammerkommissär nicht möglich, weil ein automatischer Eintritt in das frühere Vollmachtsverhältnis mit der Bestellung nicht verbunden ist (vergleiche OGH 11.02.1997, 14 Os 186/96).

Zudem war das Pfllegschafts- bzw. Erwachsenenschutzverfahren betreffend den Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin bereits vor dessen Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte vom Bezirksgericht XXXX an das Bezirksgericht XXXX überwiesen worden. Die persönliche Vertretungssituation des früheren Rechtsanwalts war daher nicht bloß abstrakt oder bei einer auswärtigen Stelle bekannt, sondern bereits beim Bezirksgericht XXXX aktenmäßig erfasst. Auch daraus ergab sich ein zusätzlicher Anlass, vor Verfügung einer fristauslösenden Zustellung an den Rechtsanwalt XXXX die aktuellen Zustell- und Vertretungsverhältnisse zu prüfen. Die Bestellung der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin begründete jedenfalls keine Zustellvollmacht der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin für die Beschwerdeführerin, verstärkte aber die Pflicht der belangten Behörde, vor einer Zustellung an den Rechtsanwalt den konkreten Zustellstatus und die Reichweite einer allfälligen Erwachsenenvertretung zu prüfen. Zudem war das Pfllegschafts- bzw. Erwachsenenschutzverfahren betreffend den Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin bereits vor dessen Streichung aus der Liste der Rechtsanwälte vom Bezirksgericht römisch 40 an das Bezirksgericht römisch 40 überwiesen worden. Die persönliche Vertretungssituation des früheren Rechtsanwalts war daher nicht bloß abstrakt oder bei einer auswärtigen Stelle bekannt, sondern bereits beim Bezirksgericht römisch 40 aktenmäßig erfasst. Auch daraus ergab sich ein zusätzlicher Anlass, vor Verfügung einer fristauslösenden Zustellung an den Rechtsanwalt römisch 40 die aktuellen Zustell- und Vertretungsverhältnisse zu prüfen. Die Bestellung der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin begründete

jedenfalls keine Zustellvollmacht der gesetzlichen Erwachsenenvertreterin für die Beschwerdeführerin, verstärkte aber die Pflicht der belangten Behörde, vor einer Zustellung an den Rechtsanwalt den konkreten Zustellstatus und die Reichweite einer allfälligen Erwachsenenvertretung zu prüfen.

Bei dieser Sachlage ist der Beschwerde zuzustimmen, dass die belangte Behörde nicht ohne Weiteres davon ausgehen durfte, dass der Rechtsanwalt der Beschwerdeführerin weiterhin als berufsmäßiger Parteienvertreter zustellfähig sei. Dies gilt umso mehr, als auch ein Kammerkommissär bestellt war. Die Bestellung eines Kammerkommissärs zeigt gerade, dass die frühere Rechtsanwaltskanzlei nicht mehr im gewöhnlichen anwaltlichen Vertretungsbetrieb stand, sondern einer gesetzlich vorgesehenen Abwicklung und Sicherung der Mandanteninteressen bedurfte.

Auch § 6 b Abs. 3 GEG führt zu keinem anderen Ergebnis. Diese Bestimmung bezweckt, die Behörde im Einbringungsverfahren vor Unklarheiten über das Fortbestehen einer im Grundverfahren erteilten Vertretungsmacht zu schützen. Sie kann aber nicht dahin verstanden werden, dass ein aus der Rechtsanwaltsliste gestrichener und daher nicht mehr berufsbefugter ehemaliger Rechtsanwalt, für den ein gesetzlicher Erwachsenenvertreter bestellt wurde, weiterhin ohne weitere Prüfung wie ein aktiver berufsmäßiger Parteienvertreter behandelt werden dürfte. Auch Paragraph 6, b Absatz 3, GEG führt zu keinem anderen Ergebnis. Diese Bestimmung bezweckt, die Behörde im Einbringungsverfahren vor Unklarheiten über das Fortbestehen einer im Grundverfahren erteilten Vertretungsmacht zu schützen. Sie kann aber nicht dahin verstanden werden, dass ein aus der Rechtsanwaltsliste gestrichener und daher nicht mehr berufsbefugter ehemaliger Rechtsanwalt, für den ein gesetzlicher Erwachsenenvertreter bestellt wurde, weiterhin ohne weitere Prüfung wie ein aktiver berufsmäßiger Parteienvertreter behandelt werden dürfte.

Hinzu kommt, dass die ursprüngliche Zustellung nicht vom von der Liste der gestrichenen Rechtsanwalt selbst, sondern nach Hinterlegung von dessen gesetzlicher Erwachsenenvertreterin übernommen wurde. Diese war weder Rechtsanwältin noch Kanzleiangestellte noch Kammerkommissärin noch von der Beschwerdeführerin zur Entgegennahme von Zustellungen bevollmächtigt. Ihre gesetzliche Erwachsenenvertretung bezog sich ausschließlich auf Geld- und Vermögensangelegenheiten des ehemaligen Rechtsanwalts persönlich. Sie begründete keine Zustellungs- oder Empfangsvollmacht für ehemalige Mandanten des aus der Liste gestrichenen Rechtsanwalts.

Soweit die belangte Behörde ausführt, sie habe an die gesetzliche Erwachsenenvertreterin zugestellt, ist dem entgegenzuhalten, dass die Zustellverfügung des gegenständlichen Mandatsbescheids nach dem vorliegenden Akteninhalt an die Beschwerdeführerin (bzw. Antragstellerin) zu Händen des aus der Liste gestrichenen Rechtsanwalt an dessen Kanzleiadresse gerichtet war. Wenn die gesetzliche Erwachsenenvertreterin als maßgebliche Zustellempfängerin angesehen worden wäre, hätte sie in der Zustellverfügung eindeutig als solche bezeichnet werden müssen. Eine nachträgliche Umdeutung einer Zustellverfügung an den gestrichenen Rechtsanwalt in eine Zustellung an dessen gesetzliche Erwachsenenvertreterin kommt nicht in Betracht.

Darüber hinaus hätte auch eine ausdrückliche Zustellung an die gesetzliche Erwachsenenvertreterin lediglich Wirkung gegenüber dem von ihr vertretenen ehemaligen Rechtsanwalt entfalten können, nicht aber gegenüber der hier verpflichteten Partei. Die gesetzliche Erwachsenenvertretung eines früheren Rechtsvertreters begründet keine gesetzliche Vertretung der Partei.

Soweit die Erwachsenenvertreterin im Rahmen ihres Wirkungsbereichs allenfalls verpflichtet gewesen sein sollte, irrtümlich an die frühere Kanzlei gelangte Schriftstücke an den Kammerkommissär oder eine sonst zuständige Stelle weiterzuleiten, könnte eine solche interne Weiterleitungs- oder Sorgfaltspflicht keine Zustellwirkung gegenüber der Partei begründen. Eine allfällige Pflicht zur Weiterleitung ersetzt nicht die gesetzlich erforderliche Zustellung an den richtigen Empfänger.

Die ursprüngliche postalische Zustellung an den aus der Liste gestrichenen Rechtsanwalt konnte daher keine fristauslösende Wirkung gegenüber der Partei entfalten. Eine Heilung eines Zustellmangels kommt gemäß § 7 ZustG erst in jenem Zeitpunkt in Betracht, in dem das Dokument dem richtigen Empfänger tatsächlich zukommt. Ein tatsächlicher Zugang an die Partei oder an einen wirksam bevollmächtigten Vertreter vor der späteren Zustellung an den nunmehrigen Rechtsanwalt wurde nicht behauptet oder festgestellt. Die Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids an den aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichenen Rechtsvertreter erfolgte daher für die Beschwerdeführerin nicht rechtswirksam. Die belangte Behörde hat somit bei der Beurteilung der Zustellung des erstinstanzlichen Bescheides an die Beschwerdeführerin Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen, bei deren Einhaltung sie zu einem anderen Ergebnis hätte kommen müssen. Die ursprüngliche postalische Zustellung an den aus

der Liste gestrichenen Rechtsanwalt konnte daher keine fristauslösende Wirkung gegenüber der Partei entfalten. Eine Heilung eines Zustellmangels kommt gemäß Paragraph 7, ZustG erst in jenem Zeitpunkt in Betracht, in dem das Dokument dem richtigen Empfänger tatsächlich zukommt. Ein tatsächlicher Zugang an die Partei oder an einen wirksam bevollmächtigten Vertreter vor der späteren Zustellung an den nunmehrigen Rechtsanwalt wurde nicht behauptet oder festgestellt. Die Zustellung des gegenständlichen Mandatsbescheids an den aus der Liste der Rechtsanwälte gestrichenen Rechtsvertreter erfolgte daher für die Beschwerdeführerin nicht rechtswirksam. Die belangte Behörde hat somit bei der Beurteilung der Zustellung des erstinstanzlichen Bescheides an die Beschwerdeführerin Verfahrensvorschriften außer Acht gelassen, bei deren Einhaltung sie zu einem anderen Ergebnis hätte kommen müssen.

Die spätere Zustellung an den neu bevollmächtigten, im Spruch genannten Rechtsanwalt war daher nicht bloß eine unbeachtliche neuerliche Zustellung im Sinne des § 6 ZustG, sondern die erste rechtswirksame Zustellung bzw. jedenfalls der früheste Zeitpunkt einer allfälligen Heilung des ursprünglichen Zustellmangels. Die spätere Zustellung an den neu bevollmächtigten, im Spruch genannten Rechtsanwalt war daher nicht bloß eine unbeachtliche neuerliche Zustellung im Sinne des Paragraph 6, ZustG, sondern die erste rechtswirksame Zustellung bzw. jedenfalls der früheste Zeitpunkt einer allfälligen Heilung des ursprünglichen Zustellmangels.

1.3.2. Zur Rechtzeitigkeit:

Die Rechtsmittelbelehrung des Mandatsbescheids weist eine 14-tägige Frist zur Einbringung der Vorstellung aus.

Die belangte Behörde geht davon aus, dass die 14-tägige Rechtsmittelfrist zur Erhebung der Vorstellung mit Freitag, 20.08.2021, zu laufen begonnen habe und somit der letzte Tag der Rechtsmittelfrist der Donnerstag, 02.09.2021, gewesen sei (offensichtlich berechnet ab Übernahme am 19.08.2021, obwohl die Sendung bereits ab 12.08.2021 als abholbereit hinterlegt wurde). Die am 10.09.2021 bei der belangten Behörde eingelangte Vorstellung wurde daher als verspätet zurückgewiesen. Der am 15.11.2021 eingebrachte Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wurde ebenso als verspätet zurückgewiesen, da die Verspätung bei ordnungsgemäßigem Kanzleibetrieb mit rechtswirksamer Zustellung des Verspätungsvorhalts am 19.10.2021 hätte erkannt werden können.

Die Beschwerdeführerin hingegen qualifiziert wie bereits oben dargestellt die Zustellung des Mandatsbescheids am 08.09.2021 als erstmals rechtswirksam.

Da die Zustellung des Mandatsbescheids an die Rechtsvertretung der Beschwerdeführerin erstmals am 08.09.2021 rechtswirksam erfolgte, begann die 14-tägige Frist zur Erhebung der Vorstellung am Donnerstag, 09.09.2021, zu laufen. Das als „Einwendungen“ bezeichnete, am 10.09.2021 eingebrachte Rechtsmittel, das von der belangten Behörde als Vorstellung gewertet wurde, wurde folglich innerhalb der Frist erhoben und war daher rechtzeitig. Die Zurückweisung der Vorstellung als verspätet erweist sich daher als rechtswidrig. Die Zurückweisung des Antrags auf Wiedereinsetzung erfolgte zurecht, da die Frist zur Erhebung der Vorstellung nicht versäumt war.

1.3.3. Zur Aufhebung und Zurückverweisung:

Gemäß Tarifpost 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegen Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts einer Gebühr in der Höhe von 1,1 % vom Wert des Rechts. Gemäß Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegen Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts einer Gebühr in der Höhe von 1,1 % vom Wert des Rechts.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG ist die Eintragungsgebühr 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. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr 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.

Die Partei hat § 26 Abs. 2 GGG erster Satz zufolge den Wert des einzutragenden Rechts 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 Paragraph 26, Absatz 2, GGG erster Satz zufolge den Wert des einzutragenden Rechts 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.

Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist § 26 Abs. 3 Z 1 GGG zufolge bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG zufolge bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Die Gebühr entsteht gemäß § 2 Z 4 GGG mit der Vornahme der Eintragung. Die Gebühr entsteht gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG mit der Vornahme der Eintragung.

Fallbezogen:

§ 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG bildet die Rechtsgrundlage für eine kassatorische Entscheidung des Verwaltungsgerichtes, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG bildet die Rechtsgrundlage für eine kassatorische Entscheidung des Verwaltungsgerichtes, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063, zur Auslegung des § 28 Abs. 3 2. Satz ausgeführt hat, ist vom prinzipiellen Vorrang einer meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte auszugehen. Nach der Bestimmung des § 28 Abs. 2 Z 1 VwGVG kommt bereits nach ihrem Wortlaut die Aufhebung eines Bescheides einer Verwaltungsbehörde durch ein Verwaltungsgericht nicht in Betracht, wenn der für die Entscheidung maßgebliche Sachverhalt feststeht (vgl. auch Art. 130 Abs. 4 Z 1 B-VG). Dies wird jedenfalls dann der Fall sein, wenn der entscheidungsrelevante Sachverhalt bereits im verwaltungsbehördlichen Verfahren geklärt wurde, zumal dann, wenn sich aus der Zusammenschau der im verwaltungsbehördlichen Bescheid getroffenen Feststellungen (im Zusammenhalt mit den dem Bescheid zu Grunde liegenden Verwaltungsakten) mit dem Vorbringen in der gegen den Bescheid erhobenen Beschwerde kein gegenläufiger Anhaltspunkt ergibt. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063, zur Auslegung des Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz ausgeführt hat, ist vom prinzipiellen Vorrang einer meritorischen Entscheidungspflicht der Verwaltungsgerichte auszugehen. Nach der Bestimmung des Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG kommt bereits nach ihrem Wortlaut die Aufhebung eines Bescheides einer Verwaltungsbehörde durch ein Verwaltungsgericht nicht in Betracht, wenn der für die Entscheidung maßgebliche Sachverhalt feststeht (vergleiche auch Artikel 130, Absatz 4, Ziffer eins, B-VG). Dies wird jedenfalls dann der Fall sein, wenn der entscheidungsrelevante Sachverhalt bereits im verwaltungsbehördlichen Verfahren geklärt wurde, zumal dann, wenn sich aus der Zusammenschau der im verwaltungsbehördlichen Bescheid getroffenen Feststellungen (im Zusammenhalt mit den dem Bescheid zu Grunde liegenden Verwaltungsakten) mit dem Vorbringen in der gegen den Bescheid erhobenen Beschwerde kein gegenläufiger Anhaltspunkt ergibt.

Ist die Voraussetzung des § 28 Abs. 2 Z 1 VwGVG erfüllt, hat das Verwaltungsgericht (sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist) in der Sache selbst zu entscheiden. Ist die Voraussetzung des Paragraph 28, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG erfüllt, hat das Verwaltungsgericht (sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist) in der Sache selbst zu entscheiden.

Das im § 28 VwGVG insgesamt normierte System, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw. der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, verlangt, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Das im Paragraph 28, VwGVG insgesamt normierte System, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw. der Berücksichtigung einer

angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, verlangt, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird.

Wie der Verwaltungsgerichtshof im oben angeführten Erkenntnis ausgeführt hat, wird eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer "Delegierung" der Entscheidung an das Verwaltungsgericht, vgl. Holoubek, Kognitionsbefugnis, Beschwerdelegitimation und Beschwerdegegenstand, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, erster Instanz, 2013, Seite 127, Seite 137; siehe schon Merli, Die Kognitionsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster Instanz, in Holoubek/Lang (Hrsg), Die Schaffung einer Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz, 2008, Seite 65, Seite 73 f.). Wie der Verwaltungsgerichtshof im oben angeführten Erkenntnis ausgeführt hat, wird eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts vergleiche Paragraph 37, AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer "Delegierung" der Entscheidung an das Verwaltungsgericht, vergleiche Holoubek, Kognitionsbefugnis, Beschwerdelegitimation und Beschwerdegegenstand, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, erster Instanz, 2013, Seite 127, Seite 137; siehe schon Merli, Die Kognitionsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster Instanz, in Holoubek/Lang (Hrsg), Die Schaffung einer Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz, 2008, Seite 65, Seite 73 f.).

Aus den nachstehenden Gründen ist — in wesentlicher Übereinstimmung mit dem Beschwerdevorbringen und unter Bedachtnahme auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung — davon auszugehen, dass die belangte Behörde die zur Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts erforderlichen Ermittlungen unterlassen hat:

Im gegenständlichen Fall ist die Gebührenpflicht für die vorgenommene grundbücherliche Eintragung am 21.02.2017 entstanden.

Sofern § 26 Abs. 3 Z 1 GGG für die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen ausscheidet, ist gemäß § 26 Abs. 1 GGG der Wert des einzutragenden Rechts als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Sofern Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG für die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen ausscheidet, ist gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG der Wert des einzutragenden Rechts als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde die Vorstellung wegen angenommener Verspätung zurückgewiesen und aus diesem Grund keine inhaltliche Prüfung der Bemessungsgrundlage vorgenommen. Damit fehlen auch jegliche Feststellungen zu den für § 26 Abs. 3 GGG maßgeblichen Umständen (vgl. VwGH 30.06.2021, Ra 2018/16/0033: außergewöhnliche Verhältnisse sind anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen), insbesondere zur konkreten Ausgestaltung des Verwertungsvorganges, zur Veröffentlichung der Verkaufsunterlagen in der Ediktsdatei, zur Verwertungsdauer, zur Anzahl der Interessenten und Bieter, zur umsatzsteuerlichen Abwicklung, zur wirtschaftlichen Bedeutung des Nachtrages sowie zu allfälligen vom Erwerber übernommenen sonstigen Leistungen oder Risiken. Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde die Vorstellung wegen angenommener Verspätung zurückgewiesen und aus diesem Grund keine inhaltliche Prüfung der Bemessungsgrundlage vorgenommen. Damit fehlen auch jegliche Feststellungen zu den für Paragraph 26, Absatz 3, GGG maßgeblichen Umständen vergleiche VwGH 30.06.2021, Ra 2018/16/0033: außergewöhnliche Verhältnisse sind anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen), insbesondere zur konkreten Ausgestaltung des Verwertungsvorganges, zur Veröffentlichung der Verkaufsunterlagen in der Ediktsdatei, zur Verwertungsdauer, zur Anzahl der Interessenten und Bieter, zur umsatzsteuerlichen Abwicklung, zur wirtschaftlichen Bedeutung des Nachtrages sowie zu allfälligen vom Erwerber übernommenen sonstigen Leistungen oder Risiken.

Geht die belangte Behörde vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG aus, ist sie sohin gehalten, in ihrer Entscheidung nachvollziehbar darzulegen, welche außergewöhnlichen Verhältnisse aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens festgestellt werden konnten. Hierzu sind die erforderlichen Beweise vollständig aufzunehmen und anschließend einer schlüssigen Beweiswürdigung zu unterziehen. Geht die belangte Behörde vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG aus, ist sie sohin gehalten, in ihrer Entscheidung nachvollziehbar darzulegen, welche außergewöhnlichen Verhältnisse aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens festgestellt werden konnten. Hierzu sind die erforderlichen Beweise vollständig aufzunehmen und anschließend einer schlüssigen Beweiswürdigung zu unterziehen.

Die Beschwerdeführerin hat mit ihrer Vorstellung auch mehrere Beweismittel vorgelegt bzw. deren Aufnahme beantragt. Mit diesen Beweismitteln bzw. der diesbezüglich beantragten Aufnahme wird sich die belangte Behörde im fortgesetzten Verfahren auseinandersetzen müssen und die dementsprechenden Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzubeziehen haben.

Im Zuge dessen hat die Behörde gemäß § 26 Abs. 2 GGG im Ermittlungsverfahren von der Partei zu verlangen, dass diese den Wert des einzutragenden Rechts beziffert, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben macht und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität bescheinigt. Wenn die Behörde dieses Verlangen an die Partei gestellt hat und die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei gemäß § 26 Abs. 4 1. Satz GGG zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht § 26 Abs. 1 bis 3 GGG, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. Im Zuge dessen hat die Behörde gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GGG im Ermittlungsverfahren von der Partei zu verlangen, dass diese den Wert des einzutragenden Rechts beziffert, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben macht und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität bescheinigt. Wenn die Behörde dieses Verlangen an die Partei gestellt hat und die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei gemäß Paragraph 26, Absatz 4, 1. Satz GGG zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht Paragraph 26, Absatz eins bis 3 GGG, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen.

Nach Auffassung des BVwG wird im fortgesetzten Verfahren insbesondere auch zu ermitteln sein, ob die Umsatzsteuer Teil der Gegenleistung war. Darauf aufbauend wird zu prüfen sein, ob außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des § 26 GGG vorlagen und inwieweit der im Sachverständigengutachten zugrunde gelegte vertragskonforme Zustand zwischen den Parteien tatsächlich vereinbart war. Nach Auffassung des BVwG wird im fortgesetzten Verfahren insbesondere auch zu ermitteln sein, ob die Umsatzsteuer Teil der Gegenleistung war. Darauf aufbauend wird zu prüfen sein, ob außergewöhnliche Verhältnisse im Sinne des Paragraph 26, GGG vorlagen und inwieweit der im Sachverständigengutachten zugrunde gelegte vertragskonforme Zustand zwischen den Parteien tatsächlich vereinbart war.

Seit der Grundbuchsgebührennovelle, BGBl. I Nr. 1/2013, ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht mehr bindend für die Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr heranzuziehen. Allein maßgeblich ist nach § 26 Abs. 1 GGG der Wert des einzutragenden Rechts. Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Er ist mit dem gemeinen Wert nach § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ident. Die Kriterien für die Gegenleistung sind dem GrEStG entlehnt (Dokalik, Gerichtsgebühren GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Stand 1.4.2025, rdb.at, Rz 1 und 10). Seit der Grundbuchsgebührennovelle, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013,, ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht mehr bindend für die Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr heranzuziehen. Allein maßgeblich ist nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG der Wert des einzutragenden Rechts. Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Er ist mit dem gemeinen Wert nach Paragraph 10, Absatz 2, Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ident. Die Kriterien für die Gegenleistung sind dem GrEStG entlehnt (Dokalik, Gerichtsgebühren GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Stand 1.4.2025, rdb.at, Rz 1 und 10).

Die Umsatzsteuer (sofern von der Option nach § 6 Abs 2 UStG Gebrauch gemacht wird) ist nach der ständigen Rechtsprechung Teil der GrESt-Bemessungsgrundlage (VwGH 30. 4. 2003, 2000/16/0086 uam). Beide Steuern schließen einander somit nicht aus. Insbesondere verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstücks vertraglich zur Leistung der Umsatzsteuer, auch wenn es Absicht der Vertragsparteien war, die Umsatzsteuer nicht zu einem Teil des Kaufpreises werden zu lassen (VwGH 17. 3. 2005, 2004/16/0278). Macht der veräußernde Unternehmer von § 6 Abs 2 UStG 1994 idF BGBl I 1998/79 Gebrauch (siehe bereits E Tz 12b), ist auch die Umsatzsteuer Teil der Bemessungsgrundlage der GrESt (VwGH 13. 5. 2004, 2001/16/0434 und 2001/16/0017). Konkret handelt es sich bei dieser um einen Teil des Kaufpreises, nicht um eine sonstige Leistung iSd § 5 Abs 1 Z 1 GrEStG (Ressler/Arnold, Grunderwerbsteuergesetz: Kommentar, Arnold/Bodis § 5 GrEStG, Rz 101a). Die Umsatzsteuer (sofern von der Option nach Paragraph 6, Absatz 2, UStG Gebrauch gemacht wird) ist nach der ständigen Rechtsprechung Teil der GrESt-Bemessungsgrundlage (VwGH 30. 4. 2003, 2000/16/0086 uam). Beide Steuern schließen einander somit nicht aus. Insbesondere verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstücks vertraglich zur Leistung der Umsatzsteuer, auch wenn es Absicht der Vertragsparteien war, die Umsatzsteuer nicht zu einem Teil des Kaufpreises werden zu lassen (VwGH 17. 3. 2005, 2004/16/0278). Macht der veräußernde Unternehmer von Paragraph 6, Absatz 2, UStG 1994 in der Fassung BGBl römisch eins 1998/79 Gebrauch (siehe bereits E Tz 12b), ist auch die Umsatzsteuer Teil der Bemessungsgrundlage der GrESt (VwGH 13. 5. 2004, 2001/16/0434 und 2001/16/0017). Konkret handelt es sich bei dieser um einen Teil des Kaufpreises, nicht um eine sonstige Leistung iSd Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, GrEStG (Ressler/Arnold, Grunderwerbsteuergesetz: Kommentar, Arnold/Bodis Paragraph 5, GrEStG, Rz 101a).

Im Fall der Verschleuderung des eigenen Vermögens oder bei einer Veräußerung unter Zwang oder aus einer Not heraus ist dann von außergewöhnlichen Verhältnissen auszugehen, wenn dabei ein signifikanter Abschlag gegenüber dem ansonsten unter herkömmlichen Umständen auf dem freien Markt erzielbaren Preis hingenommen wird und sich dies in den begleitenden Umständen der Transaktion auch entsprechend äußert (etwa, wenn ein Objekt nur eine sehr kurze Zeit überhaupt am freien Markt angeboten wird). Ein maßgebliches Auseinanderfallen zwischen dem Kaufpreis und dem zuvor durch sachverständige Schätzung ermittelten Wert der Liegenschaft kann als Indiz eines solchen Vorganges gesehen werden. Für eine Veräußerung unter Zwang wird insbesondere der Umstand sprechen, dass nur ein sehr kurzer Zeitraum für das Anbieten der Liegenschaft am Markt möglich und verfügbar war (BVwG 19.01.2018, L521 2174682-1/2E; VwGH 30.06.2021, Ra 2018/16/0033).

Daraus folgt, dass insbesondere zu ermitteln sein wird, ob die Umsatzsteuer Teil der Gegenleistung war, aus welchen Gründen die Überrechnung der Umsatzsteuer zwischen den Finanzamtskonten scheiterte, ob die Umsatzsteuer letztlich geschuldet bzw. entrichtet wurde, ob eine Vorsteuerberichtigung erfolgte und wen die Umsatzsteuer wirtschaftlich belastete. Ebenso wird zu klären sein, weshalb im Nachtrag ein Betrag von EUR 6.050.000,- und nicht der ursprüngliche Nettokaufpreis von EUR 6.000.000,- vereinbart wurde. Darüber hinaus wird festzustellen sein, ob der im Sachverständigengutachten zugrunde gelegte vertragskonforme Zustand tatsächlich vereinbart war. Weiters werden Feststellungen dazu zu treffen sein, ob wertmindernde Vertragsbedingungen bestanden, die im Sachverständigengutachten allenfalls nicht berücksichtigt wurden. Schließlich sind konkrete Feststellungen dazu erforderlich, ob und in welchem Ausmaß sich der Erwerb im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auf die Preisbildung ausgewirkt hat.

Ohne entsprechende Ermittlungen und nachvollziehbare Feststellungen kann nicht abschließend beurteilt werden, ob der Nachtragskaufpreis von EUR 6.050.000,- als maßgebliche Gegenleistung heranzuziehen ist oder ob Umstände vorlagen, die die Heranziehung des gutachterlich ermittelten Wertes von EUR 7.530.000,- gebieten würden.

Diese Ermittlungen sind nicht bloß ergänzender Natur, sondern bilden die Grundlage für die rechtliche Beurteilung der maßgeblichen Bemessungsgrundlage. Da die belangte Behörde diese materielle Prüfung infolge ihrer Zurückweisungsentscheidung überhaupt nicht vorgenommen hat, liegt eine wesentliche Ermittlungslücke vor.

Dass die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das BVwG selbst im Interesse der Raschheit gelegen wäre, hat sich im vorliegenden Fall nicht ergeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die erforderlichen umfassenden Sachverhaltsermittlungen durch das BVwG im Vergleich zur Durchführung durch die belangte Behörde nach Zurückverweisung mit einer wesentlichen Zeitersparnis oder einer maßgeblichen Verkürzung der Verfahrensdauer verbunden wären.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Sachverhaltsfeststellung durch das Bundesverwaltungsgericht selbst gegenüber einer Feststellung durch die Verwaltungsbehörde mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden wäre.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung nach Durchführung der erforderlichen Ermittlungen an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Der angefochtene Bescheid war daher gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung nach Durchführung der erforderlichen Ermittlungen an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

2. Zur Zurückweisung des Antrages auf Kostenersatz:

Der mit „Kosten der Beteiligten“ betitelte § 74 AVG lautet: Der mit „Kosten der Beteiligten“ betitelte Paragraph 74, AVG lautet:

„§ 74. (1) Jeder Beteiligte hat die ihm im Verwaltungsverfahren erwachsenden Kosten selbst zu bestreiten.

(2) Inwiefern einem Beteiligten ein Kostenersatzanspruch gegen einen anderen Beteiligten zusteht, bestimmen die Verwaltungsvorschriften. Der Kostenersatzanspruch ist so zeitgerecht zu stellen, daß der Ausspruch über die Kosten in den Bescheid aufgenommen werden kann. Die Höhe der zu ersetzenden Kosten wird von der Behörde bestimmt und kann von dieser auch in einem Pauschalbetrag festgesetzt werden.“

Ein wie von der Beschwerdeführerin begehrt Antrag auf Kostenersatz bzw. die Beantragung, der belangten Behörde die Zahlung der Verfahrenskosten aufzuerlegen, käme nur in Betracht, wenn hierfür eine Rechtsgrundlage bestünde und die sachliche Zuständigkeit des erkennenden Gerichts, darüber abzusprechen, vorliegen würde (Art. 18 Abs. 1 B-VG). Es besteht im gegenständlichen Beschwerdeverfahren keine Rechtsgrundlage für einen Kostenersatz. Das VwGVG sieht lediglich im Verfahren über Beschwerden wegen Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt gemäß § 35 VwGVG einen Kostenersatzanspruch vor. Ein wie von der Beschwerdeführerin begehrt Antrag auf Kostenersatz bzw. die Beantragung, der belangten Behörde die Zahlung der Verfahrenskosten aufzuerlegen, käme nur in Betracht, wenn hierfür eine Rechtsgrundlage bestünde und die sachliche Zuständigkeit des erkennenden Gerichts, darüber abzusprechen, vorliegen würde (Artikel 18, Absatz eins, B-VG). Es besteht im gegenständlichen Beschwerdeverfahren keine Rechtsgrundlage für einen Kostenersatz. Das VwGVG sieht lediglich im Verfahren über Beschwerden wegen Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt gemäß Paragraph 35, VwGVG einen Kostenersatzanspruch vor.

Mangels materienspezifischer Sonderregelung ergibt sich aus § 74 Abs. 2 AVG, welcher aufgrund § 17 VwGVG für die Verwaltungsgerichte anwendbar ist, kein Kostenersatzanspruch. Mangels materienspezifischer Sonderregelung ergibt sich aus Paragraph 74, Absatz 2, AVG, welcher aufgrund Paragraph 17, VwGVG für die Verwaltungsgerichte anwendbar ist, kein Kostenersatzanspruch.

Der Antrag auf Kostenersatz war demnach als unzulässig zurückzuweisen.

3. Entfall einer mündlichen Verhandlung:

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z. 1 VwGVG entfallen, da aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG entfallen, da aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

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. 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.

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 und mitunter in diesem Beschluss zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht

als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. 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 und mitunter in diesem Beschluss zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Es war daher auszusprechen, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig ist. Es war daher auszusprechen, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig ist.

Schlagworte

Außerstreitverfahren Bemessungsgrundlage Einbringung von Beträgen Ermittlungspflicht Ersatzentscheidung
Erwachsenenvertreter Genehmigung Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Grundbuchseintragung Kassation
Kaufpreis Kaufvertrag Kostenersatz - Antrag Liegenschaftserwerb Mandatsbescheid mangelnde
Sachverhaltsfeststellung Parteienvertretung Rechtsanwälte Rechtsanwälte - Liste Rechtsmittelfrist Rechtsvertreter
Streichung von der Liste unzulässiger Antrag Verspätung Vertretungsvollmacht Vorstellung Zurückweisung
Zustellmangel Zustellung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2026:L523.2253088.2.00

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