

# TE Bvwg Erkenntnis 2021/3/26 W108 2229224-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.03.2021

## Entscheidungsdatum

26.03.2021

## Norm

BewG 1955 §10

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §26

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28

VwGVG §28 Abs2

VwGVG §31

1. BewG 1955 § 10 heute
2. BewG 1955 § 10 gültig ab 30.07.1955

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

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

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

1. VwGVG § 28 heute

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

3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

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. VwGVG § 31 heute

2. VwGVG § 31 gültig ab 01.09.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018

3. VwGVG § 31 gültig von 01.01.2017 bis 31.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017

4. VwGVG § 31 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016

## **Spruch**

W108 2229224-1/3E

, W108 2229224-1/3E,

IM NAMEN DER REPUBLIK!

IM NAMEN DER REPUBLIK! ,

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. BRAUCHART über die Beschwerde von 1. XXXX und 2. der XXXX , beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter EIGENTHALER, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes St. Pölten vom 16.12.2019, Zl. Jv 4566/19g-33, betreffend Gebührenvorschreibung Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. BRAUCHART über die Beschwerde von 1. römisch 40 und 2. der römisch 40 , beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter EIGENTHALER, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes St. Pölten vom 16.12.2019, Zl. Jv 4566/19g-33, betreffend Gebührenvorschreibung

A)

I. zu Recht erkannt: römisch eins. zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird, soweit sie vom Erstbeschwerdeführer erhoben wurde, gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird, soweit sie vom Erstbeschwerdeführer erhoben wurde, gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG als unbegründet abgewiesen.

II. den Beschluss gefasst: römisch zwei. den Beschluss gefasst:

Die Beschwerde wird, soweit sie von der Zweitbeschwerdeführerin erhoben wurde, gemäß §§ 28 und 31 VwGVG als unzulässig zurückgewiesen. Die Beschwerde wird, soweit sie von der Zweitbeschwerdeführerin erhoben wurde, gemäß Paragraphen 28 und 31 VwGVG als unzulässig zurückgewiesen.

B)

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

,

## **Text**

Entscheidungsgründe/Begründung; Entscheidungsgründe/Begründung:

I. Verfahrensgang/Sachverhalt: römisch eins. Verfahrensgang/Sachverhalt:

1.1. Der Erstbeschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag vom 06.06.2019 von der Zweitbeschwerdeführerin die Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX XXXX , Grundstück XXXX (Baufläche von 452 m²). 1.1. Der Erstbeschwerdeführer erwarb mit Kaufvertrag vom 06.06.2019 von der Zweitbeschwerdeführerin die Liegenschaft EZ römisch 40 KG römisch 40 römisch 40 , Grundstück römisch 40 (Baufläche von 452 m²).

Im Kaufvertrag ist unter anderem ausgeführt, es handle sich beim Kaufobjekt um einen Altbestand, der Quadratmeterpreis von EUR 45,00 für Bauland-Wohngebiet im Gemeindegebiet von XXXX multipliziert mit der Quadratmeteranzahl von 452 m<sup>2</sup> ergebe einen rechnerischen Kaufpreis von EUR 20.340,00. Dem gegenüber stehe der Wert der Abbruchkosten des Altgebäudes von EUR 21.600,00 gemäß Angebot, sodass der Kaufpreis mit EUR 1,00 vereinbart werde. Der Käufer verpflichte sich das auf der Liegenschaft angekaufte baufällige Gebäude spätestens innerhalb von zwei Jahren auf seine Kosten abzubrechen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Kaufvertrag ist unter anderem ausgeführt, es handle sich beim Kaufobjekt um einen Altbestand, der Quadratmeterpreis von EUR 45,00 für Bauland-Wohngebiet im Gemeindegebiet von römisch 40 multipliziert mit der Quadratmeteranzahl von 452 m<sup>2</sup> ergebe einen rechnerischen Kaufpreis von EUR 20.340,00. Dem gegenüber stehe der Wert der Abbruchkosten des Altgebäudes von EUR 21.600,00 gemäß Angebot, sodass der Kaufpreis mit EUR 1,00 vereinbart werde. Der Käufer verpflichte sich das auf der Liegenschaft angekaufte baufällige Gebäude spätestens innerhalb von zwei Jahren auf seine Kosten abzubrechen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

1.2. Mit Eingabe vom 06.08.2019 an das Bezirksgericht XXXX beantragte der Erstbeschwerdeführer unter anderem die Einverleibung des Eigentumsrechts ob der gekauften Liegenschaft. Die Bemessungsgrundlage für die Einverleibung des Eigentumsrechts wurde vom Erstbeschwerdeführer mit EUR 1,00 angegeben. 1.2. Mit Eingabe vom 06.08.2019 an das Bezirksgericht römisch 40 beantragte der Erstbeschwerdeführer unter anderem die Einverleibung des Eigentumsrechts ob der gekauften Liegenschaft. Die Bemessungsgrundlage für die Einverleibung des Eigentumsrechts wurde vom Erstbeschwerdeführer mit EUR 1,00 angegeben.

Die begehrte Verbücherung wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes vom 20.08.2019 antragsgemäß bewilligt und vollzogen.

2. Mit – nach rechtzeitig erhobener Vorstellung gemäß § 7 Abs 2 GEG außer Kraft getretenem – Mandatsbescheid vom 13.09.2019 schrieb die Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes für den Präsidenten des Landesgerichtes St. Pölten dem Erstbeschwerdeführer und der Zweitbeschwerdeführerin eine Eintragungsgebühr laut TP 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) in Höhe von EUR 224,00 (Bemessungsgrundlage: EUR 20.340,00) sowie eine Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 zur Zahlung vor. 2. Mit – nach rechtzeitig erhobener Vorstellung gemäß Paragraph 7, Absatz 2, GEG außer Kraft getretenem – Mandatsbescheid vom 13.09.2019 schrieb die Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes für den Präsidenten des Landesgerichtes St. Pölten dem Erstbeschwerdeführer und der Zweitbeschwerdeführerin eine Eintragungsgebühr laut TP 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) in Höhe von EUR 224,00 (Bemessungsgrundlage: EUR 20.340,00) sowie eine Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 zur Zahlung vor.

3. Der Präsident des Landesgerichtes St. Pölten (belangte Behörde vor dem Bundesverwaltungsgericht) erließ mit dem angefochtenen Bescheid erneut einen Zahlungsauftrag gemäß § 6a Abs. 1 GEG, mit dem der Erstbeschwerdeführer als zahlungspflichtige Partei aufgefordert wurde, die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG (Bemessungsgrundlage: EUR 20.340,00) in Höhe von EUR 224,00 sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00, sohin einen Gesamtbetrag von EUR 232,00, binnen 14 Tagen auf ein näher genanntes Konto zu überweisen. 3. Der Präsident des Landesgerichtes St. Pölten (belangte Behörde vor dem Bundesverwaltungsgericht) erließ mit dem angefochtenen Bescheid erneut einen Zahlungsauftrag gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, mit dem der Erstbeschwerdeführer als zahlungspflichtige Partei aufgefordert wurde, die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG (Bemessungsgrundlage: EUR 20.340,00) in Höhe von EUR 224,00 sowie die Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von EUR 8,00, sohin einen Gesamtbetrag von EUR 232,00, binnen 14 Tagen auf ein näher genanntes Konto zu überweisen.

Begründend wurde ausgeführt, dass gemäß TP 9 lit. b Z 4 GGG für Eintragungen in das Grundbuch zum Erwerb des Eigentumsrechtes eine Gebührenpflicht in Höhe von 1,1% vom Wert des einzutragenden Rechts bestehe. Gemäß § 26 Abs. 1 GGG sei 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 werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei seien alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse seien nicht zu berücksichtigen. Gemäß § 26 Abs. 3 Z 1 GGG sei, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen

würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Im Kaufvertrag vom 06.06.2019, der der Eintragung zugrundeliege, sei der Grundstückswert der Liegenschaft mit EUR 20.340,00 angeführt. Als tatsächliche Kaufsumme sei jedoch nur ein Betrag von EUR 1,00 vereinbart worden, da auf der Liegenschaft ein abzureißendes Gebäude stehe und die Abbruchkosten mit EUR 21.600,00 vorangeschlagen worden seien. Entsprechend der Bestimmung des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG wäre demnach die Bemessungsgrundlage mit EUR 21.601,00 anzusetzen, da einerseits der Kaufpreis von EUR 1,00 und andererseits auch die zu übernehmende Leistung (Abbruchkosten in Höhe von EUR 21.600,00) heranzuziehen seien. Die Abbruchkosten würden jedoch keinen tatsächlichen, fixierten Wert darstellen, da diese erst in Form eines Kostenvoranschlages vorliegen würden. Der Grundstückswert, der nahe dem angeführten Wert gemäß § 26 Abs. 3 Z 1 GGG liege, könne daher als jener Wert der Bemessung zugrundegelegt werden, der üblicherweise erzielbar wäre (§ 26 Abs. 1 GGG). Auch wenn man der Ansicht folge, dass die Abbruchkosten keine Gegenleistung, sondern einen außergewöhnlichen Umstand darstellen würden, der den gemeinen Wert mindere, ändere dies an der Beurteilung nichts, denn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie die reklamierten Abbruchkosten, seien bei der Wertminderung nicht zu berücksichtigen. Begründend wurde ausgeführt, dass gemäß TP 9 Litera b, Ziffer 4, GGG für Eintragungen in das Grundbuch zum Erwerb des Eigentumsrechtes eine Gebührenpflicht in Höhe von 1,1% vom Wert des einzutragenden Rechts bestehe. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG sei die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechtes 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 werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei seien alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse seien nicht zu berücksichtigen. Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG sei, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Im Kaufvertrag vom 06.06.2019, der der Eintragung zugrundeliege, sei der Grundstückswert der Liegenschaft mit EUR 20.340,00 angeführt. Als tatsächliche Kaufsumme sei jedoch nur ein Betrag von EUR 1,00 vereinbart worden, da auf der Liegenschaft ein abzureißendes Gebäude stehe und die Abbruchkosten mit EUR 21.600,00 vorangeschlagen worden seien. Entsprechend der Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG wäre demnach die Bemessungsgrundlage mit EUR 21.601,00 anzusetzen, da einerseits der Kaufpreis von EUR 1,00 und andererseits auch die zu übernehmende Leistung (Abbruchkosten in Höhe von EUR 21.600,00) heranzuziehen seien. Die Abbruchkosten würden jedoch keinen tatsächlichen, fixierten Wert darstellen, da diese erst in Form eines Kostenvoranschlages vorliegen würden. Der Grundstückswert, der nahe dem angeführten Wert gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG liege, könne daher als jener Wert der Bemessung zugrundegelegt werden, der üblicherweise erzielbar wäre (Paragraph 26, Absatz eins, GGG). Auch wenn man der Ansicht folge, dass die Abbruchkosten keine Gegenleistung, sondern einen außergewöhnlichen Umstand darstellen würden, der den gemeinen Wert mindere, ändere dies an der Beurteilung nichts, denn ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie die reklamierten Abbruchkosten, seien bei der Wertminderung nicht zu berücksichtigen.

4. Gegen diesen Bescheid erhoben der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin mit gemeinsamem Schriftsatz fristgerecht Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG und führten aus, dass der Erstbeschwerdeführer die Liegenschaft um keinen relevanten Wert oder Verkehrswert erworben habe, vielmehr würden die Abbruchkosten wesentlich höher liegen, sodass ein Verkehrswert von null Euro anzunehmen sei und daher keine Anspruchsgrundlage für die Vorschreibung einer Einhebungsgebühr vorliege. Ein Gegenwert bzw. Verkehrswert sei im Hinblick auf die hohen Abbruchkosten nicht zu erzielen, entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde, seien die Abbruchkosten derart mindernd für den Wert, dass die Vorschreibung einer Gerichtsgebühr anhand eines fiktiven Verkehrswerts, der niemals erzielbar wäre, eine ungewöhnliche und absolute Härte darstellen würde. 4. Gegen diesen Bescheid erhoben der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin mit gemeinsamem Schriftsatz fristgerecht Beschwerde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG und führten aus, dass der Erstbeschwerdeführer die Liegenschaft um keinen relevanten Wert oder Verkehrswert erworben habe, vielmehr würden die Abbruchkosten wesentlich höher liegen, sodass ein Verkehrswert von null Euro anzunehmen sei und daher keine Anspruchsgrundlage für die Vorschreibung einer Einhebungsgebühr vorliege. Ein Gegenwert bzw. Verkehrswert sei im Hinblick auf die hohen

Abbruchkosten nicht zu erzielen, entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde, seien die Abbruchkosten derart mindernd für den Wert, dass die Vorschreibung einer Gerichtsgebühr anhand eines fiktiven Verkehrswerts, der niemals erzielbar wäre, eine ungewöhnliche und absolute Härte darstellen würde.

5. Die belangte Behörde machte von der Möglichkeit der Beschwerde vorentscheidung nicht Gebrauch und legte die Beschwerde samt den bezug habenden Akten des Verwaltungsverfahrens dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

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

1. Feststellungen:

Die Ausführungen oben unter Punkt I. zum Verfahrensgang (Verwaltungsgeschehen) und Sachverhalt werden festgestellt. Die Ausführungen oben unter Punkt römisch eins. zum Verfahrensgang (Verwaltungsgeschehen) und Sachverhalt werden festgestellt.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt, insbesondere aus dem Kaufvertrag vom 06.06.2019, dem angefochtenen Bescheid und der Beschwerde. Die relevanten Ermittlungsergebnisse und Urkunden liegen in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten ein. Die belangte Behörde hat ein mängelfreies, ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren durchgeführt und in der Begründung des angefochtenen Bescheides den maßgeblichen Sachverhalt in Übereinstimmung mit der Aktenlage richtig festgestellt. Diesem Sachverhalt trat die Beschwerde nicht bzw. mit bloß unsubstantiiertem Vorbringen entgegen, es wurde lediglich die rechtliche Beurteilung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid bekämpft. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt steht damit fest.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 3.1. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

Gemäß Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Gemäß Artikel 132, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet.

Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) geregelt (Paragraph eins, leg.cit.). Gemäß Paragraph 58, Absatz 2, VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles sowie andere näher genannte (im vorliegenden Fall nicht relevante) Gesetze und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden

gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles sowie andere näher genannte (im vorliegenden Fall nicht relevante) Gesetze und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Gemäß § 31 Abs. 1 VwGVG erfolgen, soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, die Entscheidungen und Anordnungen des Verwaltungsgerichtes durch Beschluss. Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, VwGVG erfolgen, soweit nicht ein Erkenntnis zu fällen ist, die Entscheidungen und Anordnungen des Verwaltungsgerichtes durch Beschluss.

### 3.2. Zur Beschwerde hinsichtlich des Erstbeschwerdeführers:

#### 3.2.1. Zu den Prozessvoraussetzungen:

Die Beschwerde wurde gemäß § 7 Abs. 4 VwGVG fristwährend erhoben und es liegen in Bezug auf den Erstbeschwerdeführer auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vor. Die Beschwerde wurde gemäß Paragraph 7, Absatz 4, VwGVG fristwährend erhoben und es liegen in Bezug auf den Erstbeschwerdeführer auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vor.

#### 3.2.2. In der Sache:

3.2.2.1. Gemäß § 1 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetzes (GGG) unterliegt den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs. 3.2.2.1. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Gerichtsgebührengesetzes (GGG) unterliegt den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) des Eigentums und des Baurechtes 1,1% vom Wert des Rechtes. Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) des Eigentums und des Baurechtes 1,1% vom Wert des Rechtes.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG (idF Art. 4 des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts Änderungsgesetzes 2019 [ZZRÄG 2019], BGFB. I Nr. 38/2019) 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. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung Artikel 4, des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts Änderungsgesetzes 2019 [ZZRÄG 2019], BGFB.

römisch eins Nr. 38 aus 2019,) 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. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Gemäß § 26 Abs. 2 GGG hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GGG hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts (Absatz eins,) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.

Gemäß § 26 Abs. 3 GGG ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei den nachstehend eingeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen,

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
  2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert.
  3. bei einer Leistung an Zahlungen statt ....
  4. bei der Enteignung die Entschädigung.
- Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei den nachstehend eingeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen,, 1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,, 2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert., 3. bei einer Leistung an Zahlungen statt ....., 4. bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten.

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.

Gemäß § 1 Abs. 1 BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles des BewG (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles des BewG (Paragraphen 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds.

§ 10 BewG lautet samt Überschrift: Paragraph 10, BewG lautet samt Überschrift:

„Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert

§ 10. (1) Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen. Paragraph 10, (1) Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen.

(2) Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

(3) Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Dies gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen.“

3.2.2.2. Die Beschwerde bringt vor, dass für die gegenständliche Eintragung des Erwerbs des Eigentumsrechts ins Grundbuch mangels eines Verkehrswertes des Grundstückes keine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG anfalle. 3.2.2.2. Die Beschwerde bringt vor, dass für die gegenständliche Eintragung des Erwerbs des Eigentumsrechts ins Grundbuch mangels eines Verkehrswertes des Grundstückes keine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG anfalle.

Dieser Rechtsansicht kann nicht beigetreten werden:

Mit Kaufvertrag vom 06.06.2019 verkaufte die Zweitbeschwerdeführerin dem Erstbeschwerdeführer das in Rede stehende Grundstück mit einer Baufläche im Ausmaß von 452 m<sup>2</sup>, worauf sich ein Altgebäude befindet, zum Preis von EUR 1,00, dies bei einem Quadratmeterpreis von EUR 45,00.

Die Anwendung des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG, wonach bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG heranzuziehen ist, scheidet im vorliegenden Fall aus, zumal „außergewöhnliche Verhältnisse, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben“ iSd § 26 Abs. 3 GGG vorliegen. Diese „außergewöhnlichen Verhältnisse“ sind im Umstand zu sehen, dass, wie sich aus dem Kaufvertrag vom 06.06.2019 ergibt, trotz des (ausgehend vom Quadratmeterpreis von EUR 45,00 für Bauland-Wohngebiet im Gemeindegebiet errechneten) Kaufpreises von EUR 20.340,00 für das Kaufobjekt der Kaufpreis mit EUR 1,00 vereinbart wurde, weil die Abbruchkosten für das Altgebäude von EUR 21.600,00 gemäß Anbot berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall die Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG und somit Heranziehung des Wertes der Gegenleistung (des Kaufpreises zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen) als Bemessungsgrundlage ausgeschlossen (vgl. VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012). Die Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG, wonach bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG heranzuziehen ist, scheidet im vorliegenden Fall aus, zumal „außergewöhnliche Verhältnisse, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben“ iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG vorliegen. Diese „außergewöhnlichen Verhältnisse“ sind im Umstand zu sehen, dass, wie sich aus dem Kaufvertrag vom 06.06.2019 ergibt, trotz des (ausgehend vom Quadratmeterpreis von EUR 45,00 für Bauland-Wohngebiet im Gemeindegebiet errechneten) Kaufpreises von EUR 20.340,00 für das Kaufobjekt der Kaufpreis mit EUR 1,00 vereinbart wurde, weil die Abbruchkosten für das Altgebäude von EUR 21.600,00 gemäß Anbot berücksichtigt wurden. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall die Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG und somit Heranziehung des Wertes der Gegenleistung (des Kaufpreises zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen) als Bemessungsgrundlage ausgeschlossen vergleiche VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012).

Im Beschwerdefall ist somit die Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG zu bestimmen, wobei § 26 Abs. 1 GGG idF des am 22.05.2019 in Kraft getretenen (vgl. auch VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086) ZZRÄG 2019 anzuwenden ist. Denn im vorliegenden Fall beantragte der Erstbeschwerdeführer am 06.08.2019 die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch und erfolgte die nach § 2 Z 4 GGG maßgebliche Eintragung im Grundbuch durch das Bezirksgericht am 20.08.2019, sohin nach Inkrafttreten der Änderung des § 26 Abs. 1 GGG durch das ZZRÄG 2019. Im Beschwerdefall ist somit die Bemessungsgrundlage nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG zu bestimmen, wobei Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung des am 22.05.2019 in Kraft getretenen vergleiche auch VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086) ZZRÄG 2019 anzuwenden ist. Denn im vorliegenden Fall beantragte der Erstbeschwerdeführer am 06.08.2019 die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch und erfolgte die nach Paragraph 2, Ziffer 4, GGG maßgebliche Eintragung im Grundbuch durch das Bezirksgericht am 20.08.2019, sohin nach Inkrafttreten der Änderung des Paragraph 26, Absatz eins, GGG durch das ZZRÄG 2019.

Zu § 26 Abs. 1 GGG idF des ZZRÄG 2019 hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 29.09.2020, Ra 2020/16/0086, Folgendes ausgesprochen: Zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung des ZZRÄG 2019 hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 29.09.2020, Ra 2020/16/0086, Folgendes ausgesprochen:

„Mit Art. 4 des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetzes 2019 (ZZRÄG 2019), BGFB I Nr. 38/2019, wurde dem § 26 Abs. 1 GGG folgender Satz angefügt: „Mit Artikel 4, des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-

Änderungsgesetzes 2019 (ZZRÄG 2019), BGFB. römisch eins Nr. 38 aus 2019,, wurde dem Paragraph 26, Absatz eins, GGG folgender Satz angefügt:

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

Damit liegt der für die Rechtsprechung zu § 26 Abs. 1 GGG idF der GGN ausschlaggebende Unterschied zu § 10 Abs. 2 BewG nicht mehr vor, wie es vom Gesetzgeber mit dem ZZRÄG 2019 bezweckt ist (vgl. ErlRV 560 BlgNR 26.GP, 4). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gemeinen Wert des § 10 Abs. 2 BewG ist damit auch für den Wert iSd § 26 Abs. 1 GGG idF des ZZRÄG 2019 heranzuziehen, wonach es sich bei einem eingeräumten Wohnrecht um nicht zu berücksichtigende persönliche Verhältnisse handelt (vgl. VwGH 29.9.2011, 2011/16/0024 bis 0026).“Damit liegt der für die Rechtsprechung zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung der GGN ausschlaggebende Unterschied zu Paragraph 10, Absatz 2, BewG nicht mehr vor, wie es vom Gesetzgeber mit dem ZZRÄG 2019 bezweckt ist vergleiche ErlRV 560 BlgNR 26.GP, 4). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gemeinen Wert des Paragraph 10, Absatz 2, BewG ist damit auch für den Wert iSd Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung des ZZRÄG 2019 heranzuziehen, wonach es sich bei einem eingeräumten Wohnrecht um nicht zu berücksichtigende persönliche Verhältnisse handelt vergleiche VwGH 29.9.2011, 2011/16/0024 bis 0026).“

Ausgehend davon hält der Verwaltungsgerichtshof seine frühere Rechtsprechung, wonach § 26 Abs. 1 GGG eine eigenständige Definition des Wertes als Bemessungsgrundlage der Eintragsgebühr bilde, weshalb § 10 BewG nicht anzuwenden sei und die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG vielmehr dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes entspreche, wonach der Verkehrswert der Preis sei, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden könne, für Fälle, in denen die nach § 2 Z 4 GGG maßgebliche Eintragung im Grundbuch nach Inkrafttreten der Änderung des § 26 Abs. 1 GGG durch das ZZRÄG 2019 mit Ablauf des Tages ihrer am 22.05.2019 erfolgten Kundmachung, stattfand, explizit nicht mehr aufreht. Vor diesem Hintergrund kann das Beschwerdevorbringen zu einem mangelnden Verkehrswert der Liegenschaft bzw. zu den Verkehrswert der Liegenschaft übersteigenden Abbruchkosten nicht erfolgreich sein. Ausgehend davon hält der Verwaltungsgerichtshof seine frühere Rechtsprechung, wonach Paragraph 26, Absatz eins, GGG eine eigenständige Definition des Wertes als Bemessungsgrundlage der Eintragsgebühr bilde, weshalb Paragraph 10, BewG nicht anzuwenden sei und die Regelung des Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG vielmehr dem Paragraph 2, Absatz 2, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes entspreche, wonach der Verkehrswert der Preis sei, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden könne, für Fälle, in denen die nach Paragraph 2, Ziffer 4, GGG maßgebliche Eintragung im Grundbuch nach Inkrafttreten der Änderung des Paragraph 26, Absatz eins, GGG durch das ZZRÄG 2019 mit Ablauf des Tages ihrer am 22.05.2019 erfolgten Kundmachung, stattfand, explizit nicht mehr aufreht. Vor diesem Hintergrund kann das Beschwerdevorbringen zu einem mangelnden Verkehrswert der Liegenschaft bzw. zu den Verkehrswert der Liegenschaft übersteigenden Abbruchkosten nicht erfolgreich sein.

Es ergibt sich vielmehr, dass die Abbruchkosten für das auf der Liegenschaft befindliche Altgebäude laut Kostenvoranschlag in Höhe von EUR 21.600,00 als „ungewöhnliche Verhältnisse“ gemäß § 26 Abs. 1 GGG (bzw. § 10 Abs. 2 BewG) bei der Ermittlung des Wertes des einzutragenden Rechts nicht als mindernd zu berücksichtigen sind. Ausgangspunkt der Berechnung ist der Preis, welcher für die in Rede stehende Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Hierzu ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom 06.06.2019 sowie aus dem im Verwaltungsakt einliegenden Schreiben des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 29.03.2019, dass der Quadratmeterpreis für Bauland-Wohngebiet im in Rede stehenden Gemeindegebiet EUR 45,00 beträgt. Multipliziert mit der entsprechenden Quadratmeteranzahl des Grundstücks ergibt sich in Bezug auf die fallgegenständliche Liegenschaft ein rechnerischer Wert (für Grund und Boden/Bauland) von EUR 20.340,00 (welcher auch aus dem Kaufvertrag hervorgeht), woran auch die Bebauung des Grundstückes mit einem Altgebäude und veranschlagte Abbruchkosten nichts zu ändern vermögen. Somit ist im vorliegenden Fall ein Wert von EUR 20.340,00 als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragsgebühr heranzuziehen. Diese beträgt gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG - wie von der belangten Behörde richtig errechnet und nach § 6 Abs. 2 GGG gerundet - EUR 224,00 (1,1% vom Wert des Rechtes). Es ergibt sich vielmehr, dass die Abbruchkosten für das auf der Liegenschaft befindliche Altgebäude laut Kostenvoranschlag in Höhe von EUR 21.600,00 als „ungewöhnliche Verhältnisse“ gemäß

Paragraph 26, Absatz eins, GGG (bzw. Paragraph 10, Absatz 2, BewG) bei der Ermittlung des Wertes des einzutragenden Rechts nicht als mindernd zu berücksichtigen sind. Ausgangspunkt der Berechnung ist der Preis, welcher für die in Rede stehende Liegenschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Hierzu ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom 06.06.2019 sowie aus dem im Verwaltungsakt einliegenden Schreiben des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom 29.03.2019, dass der Quadratmeterpreis für Bauland-Wohngebiet im in Rede stehenden Gemeindegebiet EUR 45,00 beträgt. Multipliziert mit der entsprechenden Quadratmeteranzahl des Grundstücks ergibt sich in Bezug auf die fallgegenständliche Liegenschaft ein rechnerischer Wert (für Grund und Boden/Bauland) von EUR 20.340,00 (welcher auch aus dem Kaufvertrag hervorgeht), woran auch die Bebauung des Grundstückes mit einem Altbäude und veranschlagte Abbruchkosten nichts zu ändern vermögen. Somit ist im vorliegenden Fall ein Wert von EUR 20.340,00 als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen. Diese beträgt gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG - wie von der belangten Behörde richtig errechnet und nach Paragraph 6, Absatz 2, GGG gerundet - EUR 224,00 (1,1% vom Wert des Rechtes).

Dass die Eintragungsgebühr auch nur teilweise bezahlt worden wäre, wurde nicht vorgebracht und ist auch sonst nicht ersichtlich geworden. Die belangte Einbringungsbehörde war daher verpflichtet, dem zahlungspflichtigen Erstbeschwerdeführer die ausstehende Eintragungsgebühr gleichzeitig mit der Einhebungsgebühr zur Zahlung vorzuschreiben.

3.2.2.3. Die behauptete Rechtswidrigkeit des Bescheides liegt daher nicht vor. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Bescheid aus anderen, nicht geltend gemachten Gründen rechtswidrig wäre. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

3.2.2.4. Der begehrte Kostenersatz kommt mangels Rechtsgrundlage nicht in Betracht. Für Bescheidbeschwerden gilt der Grundsatz der Kostenselbsttragung (s. Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahren der Verwaltungsgerichte<sup>2</sup>, K 2 zu § 35 VwGVG). 3.2.2.4. Der begehrte Kostenersatz kommt mangels Rechtsgrundlage nicht in Betracht. Für Bescheidbeschwerden gilt der Grundsatz der Kostenselbsttragung (s. Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahren der Verwaltungsgerichte<sup>2</sup>, K 2 zu Paragraph 35, VwGVG).

3.2.2.5. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG und gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall wurde die mündliche Verhandlung in der Beschwerde nicht beantragt. Überdies lassen die Akten erkennen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Schließlich ist die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung auch im Hinblick auf Art. 6 Abs. 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht ersichtlich (vgl. dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist, und VwGH 11.01.2016, Ra 2015/16/0132 [betreffend ein Nachlassverfahren nach dem GEG], wonach Angelegenheiten der Gerichtsgebühr nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 EMRK fallen). 3.2.2.5. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz eins, VwGVG und gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall wurde die mündliche Verhandlung in der Beschwerde nicht beantragt. Überdies lassen die Akten erkennen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt. Schließlich ist die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung auch im Hinblick auf Artikel 6, Absatz eins, EMRK und Artikel 47, GRC nicht ersichtlich vergleiche dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist, und VwGH 11.01.2016, Ra 2015/16/0132 [betreffend ein Nachlassverfahren nach dem GEG], wonach Angelegenheiten der Gerichtsgebühr nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 6, EMRK fallen).

3.3. Zur Beschwerde hinsichtlich der Zweitbeschwerdeführerin:

3.3.1. Wie der Beschwerdeschrift klar zu entnehmen ist, wurde die Beschwerde sowohl vom Erstbeschwerdeführer als auch von der Zweitbeschwerdeführerin erhoben.

Die Legitimation zur Erhebung der Beschwerde (gemäß Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG) setzt nicht nur die Behauptung einer Verletzung in Rechten, sondern auch die Möglichkeit der Verletzung eines subjektiven Rechts der beschwerdeführenden Partei voraus. Die Legitimation zur Erhebung der Beschwerde (gemäß Artikel 132, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG) setzt nicht nur die Behauptung einer Verletzung in Rechten, sondern auch die Möglichkeit der Verletzung eines subjektiven Rechts der beschwerdeführenden Partei voraus.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde jedoch lediglich der Erstbeschwerdeführer zur Zahlung der

Eintragungsgebühr sowie der Einhebungsgebühr aufgefördert, nicht aber (auch) die Zweitbeschwerdeführerin. Eine Rechtsmittellegitimation der Zweitbeschwerdeführerin scheidet damit aus, da mit dem angefochtenen Bescheid über deren Rechte nicht abgesprochen wurde und die Möglichkeit einer Verletzung in ihren Rechten nicht ersichtlich ist (vgl. etwa VwGH 26.06.2013, 2011/05/0199; auch VwGH 24.09.2002, 2001/16/0603). Dass die Zweitbeschwerdeführerin gemäß Art. 132 Abs. 5 B-VG aufgrund eines Bundes- oder Landesgesetz zur Beschwerdeerhebung berechtigt wäre, ist nicht hervorgekommen. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde jedoch lediglich der Erstbeschwerdeführer zur Zahlung der Eintragungsgebühr sowie der Einhebungsgebühr aufgefördert, nicht aber (auch) die Zweitbeschwerdeführerin. Eine Rechtsmittellegitimation der Zweitbeschwerdeführerin scheidet damit aus, da mit dem angefochtenen Bescheid über deren Rechte nicht abgesprochen wurde und die Möglichkeit einer Verletzung in ihren Rechten nicht ersichtlich ist vergleiche etwa VwGH 26.06.2013, 2011/05/0199; auch VwGH 24.09.2002, 2001/16/0603). Dass die Zweitbeschwerdeführerin gemäß Artikel 132, Absatz 5, B-VG aufgrund eines Bundes- oder Landesgesetz zur Beschwerdeerhebung berechtigt wäre, ist nicht hervorgekommen.

Die Beschwerde ist daher, soweit sie von der Zweitbeschwerdeführerin erhoben wurde, mangels Beschwerdelegitimation zurückzuweisen.

3.3.2. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen. 3.3.2. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG entfallen.

Zu B)

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 vorliegenden Entscheidungen hängen nicht von der Lösung einer Rechtsfrage ab, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch weicht die gegenständliche Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen – auch weil der Wortlaut der anzuwendenden Bestimmungen klar ist – schließlich keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor (vgl. OGH vom 22.03.1992, 5 Ob 105/90). Die vorliegenden Entscheidungen hängen nicht von der Lösung einer Rechtsfrage ab, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch weicht die gegenständliche Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen – auch weil der Wortlaut der anzuwendenden Bestimmungen klar ist – schließlich keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor vergleiche OGH vom 22.03.1992, 5 Ob 105/90).

Das Bundesverwaltungsgericht kann sich bei allen erheblichen Rechtsfragen auf eine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. auf eine ohnehin klare Rechtslage stützen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich anhand der Beurteilung im konkreten Fall eine Rechtsfrage stellt, die über den (hier vorliegenden konkreten) Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Ausgehend davon ist auszusprechen, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig ist. Das Bundesverwaltungsgericht kann sich bei allen erheblichen Rechtsfragen auf eine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. auf eine ohnehin klare Rechtslage stützen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich anhand der Beurteilung im konkreten Fall eine Rechtsfrage stellt, die über den (hier vorliegenden konkreten) Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Ausgehend davon ist auszusprechen, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig ist.

### **Schlagworte**

Bemessungsgrundlage Beschwerdelegitimation Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr Gerichtsgebühren Grundbuch Kostenersatz Verkehrswert Zahlungsauftrag Zurückweisung

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

ECLI:AT:BVWG:2021:W108.2229224.1.00

**Im RIS seit**

28.05.2021

**Zuletzt aktualisiert am**

28.05.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

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