

TE Bvwg Erkenntnis 2021/2/17 W114 2232010-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.02.2021

Entscheidungsdatum

17.02.2021

Norm

B-VG Art133 Abs4

LiegTeilG §13 Abs1

LiegTeilG §13 Abs2

LiegTeilG §13 Abs3

VermG §3 Abs3

VwGVG §14 Abs1

VwGVG §15 Abs1

VwGVG §24 Abs4

VwGVG §28 Abs1

VwGVG §28 Abs2

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. LiegTeilG § 13 heute
 2. LiegTeilG § 13 gültig ab 01.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 3. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.2009 bis 30.06.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2008
 4. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
 5. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
 6. LiegTeilG § 13 gültig von 01.08.1989 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989
-
1. LiegTeilG § 13 heute

2. LiegTeilG § 13 gültig ab 01.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
3. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.2009 bis 30.06.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2008
4. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
5. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
6. LiegTeilG § 13 gültig von 01.08.1989 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989

1. LiegTeilG § 13 heute
2. LiegTeilG § 13 gültig ab 01.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
3. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.2009 bis 30.06.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2008
4. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
5. LiegTeilG § 13 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
6. LiegTeilG § 13 gültig von 01.08.1989 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989

1. VermG § 3 heute
2. VermG § 3 gültig ab 01.11.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2016
3. VermG § 3 gültig von 01.01.2014 bis 31.10.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 129/2013
4. VermG § 3 gültig von 07.05.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 31/2012
5. VermG § 3 gültig von 04.07.2008 bis 06.05.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2008
6. VermG § 3 gültig von 01.01.1969 bis 03.07.2008

1. VwGVG § 14 heute
2. VwGVG § 14 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 109/2021
3. VwGVG § 14 gültig von 01.01.2019 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
4. VwGVG § 14 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

1. VwGVG § 15 heute
2. VwGVG § 15 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 109/2021
3. VwGVG § 15 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 122/2013
4. VwGVG § 15 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2013

1. VwGVG § 24 heute
2. VwGVG § 24 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 24 gültig von 01.01.2017 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
4. VwGVG § 24 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016

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

Spruch

,

W114 2232010-1/6E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Bernhard DITZ über die Beschwerde von XXXX , vertreten durch XXXX , vom 13.01.2020 gegen den Bescheid des Vermessungsamtes Vöcklabruck, Ferdinand Öttl-Straße 12/II, 4840 Vöcklabruck vom 11.12.2019, Geschäftsfallnummer: 1313/2019/50, nach Beschwerdevorentscheidung vom 02.03.2020, Geschäftszahl 1313/2019/50, aufgrund des Vorlageantrages vom 18.03.2020 zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Bernhard DITZ über die Beschwerde von römisch 40, vertreten durch römisch 40, vom 13.01.2020 gegen den Bescheid des

Vermessungsamt Vöcklabruck, Ferdinand Öttl-Straße 12/II, 4840 Vöcklabruck vom 11.12.2019, Geschäftsfallnummer: 1313/2019/50, nach Beschwerdeverentscheidung vom 02.03.2020, Geschäftszahl 1313/2019/50, aufgrund des Vorlageantrages vom 18.03.2020 zu Recht:

A)

Die Beschwerde wird abgewiesen und die Beschwerdeverentscheidung wird vollinhaltlich bestätigt.

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

Entscheidungsgründe:, Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:römisch eins. Verfahrensgang:

1. Auf der Grundlage einer Tauschvereinbarung vom 10.09.2019 tauschten XXXX, XXXX , XXXX , XXXX , im Weiteren Beschwerdeführerin oder BF, und XXXX , XXXX , XXXX als Eigentümer der Grundstücke mit den GstNrn. 295/508 und 295/1, je KG 50106 Mondsee, zum 17.04.2019 eine geringfügige Teilfläche 1 gegen eine geringfügige Teilfläche 2 mit einem Ausmaß von jeweils ca. 8 m². Diese Flächen sind unter Wasser (des Mondsees) gelegen, wobei ca. 7 m² der Teilfläche 1 mit einem Holzsteeg überbaut sind, der mit dem sich auf dem Grundstück mit der GstNr. 295/508 KG 50106 Mondsee, befindlichen Holzsteeg verbunden ist. In der Tauschvereinbarung wird festgehalten, dass der „tatsächliche Wert (der beiden Teilflächen) nicht ermittelbar sei, jedoch festgestellt werde, dass „der Wert jeder Teilfläche höchstens EUR 10.--/m² betrage, weswegen jeweils ein Betrag in Höhe von EUR 80.-- hilfsweise als Verkehrswert erklärt werde. Grundlage dieser Tauschvereinbarung ist der Plan/Vermessungsurkunde zur GZ 8472 der Geometer Lidl-ZT GmbH, Gesellschaft für Vermessungswesen vom 01.07.2019.1. Auf der Grundlage einer Tauschvereinbarung vom 10.09.2019 tauschten römisch 40 , römisch 40 , römisch 40 , römisch 40 , im Weiteren Beschwerdeführerin oder BF, und römisch 40 , römisch 40 , römisch 40 als Eigentümer der Grundstücke mit den GstNrn. 295/508 und 295/1, je KG 50106 Mondsee, zum 17.04.2019 eine geringfügige Teilfläche 1 gegen eine geringfügige Teilfläche 2 mit einem Ausmaß von jeweils ca. 8 m². Diese Flächen sind unter Wasser (des Mondsees) gelegen, wobei ca. 7 m² der Teilfläche 1 mit einem Holzsteeg überbaut sind, der mit dem sich auf dem Grundstück mit der GstNr. 295/508 KG 50106 Mondsee, befindlichen Holzsteeg verbunden ist. In der Tauschvereinbarung wird festgehalten, dass der „tatsächliche Wert (der beiden Teilflächen) nicht ermittelbar sei, jedoch festgestellt werde, dass „der Wert jeder Teilfläche höchstens EUR 10.--/m² betrage, weswegen jeweils ein Betrag in Höhe von EUR 80.-- hilfsweise als Verkehrswert erklärt werde. Grundlage dieser Tauschvereinbarung ist der Plan/Vermessungsurkunde zur GZ 8472 der Geometer Lidl-ZT GmbH, Gesellschaft für Vermessungswesen vom 01.07.2019.

2. Mit Bescheid des Vermessungsamtes Vöcklabruck vom 18.07.2019, Geschäftsfallnummer 805/2019/50, wurde der Plan der Lidl-ZT GmbH mit der GZ 8472 vom 01.07.2019 bescheinigt.

3. Mit Schriftsatz vom 09.09.2020 stellten die Beschwerdeführerin und XXXX , beide vertreten durch XXXX beim Vermessungsamt Vöcklabruck einen Antrag auf Beurkundung und grundbücherliche Durchführung der Vermessungsurkunde, Geschäftsfall 805/2019/50 im Sinne des § 13 Liegenschaftsteilungsgesetzes. Dieser Antrag langte im Vermessungsamt Vöcklabruck am 07.11.2019 ein.3. Mit Schriftsatz vom 09.09.2020 stellten die Beschwerdeführerin und römisch 40 , beide vertreten durch römisch 40 beim Vermessungsamt Vöcklabruck einen Antrag auf Beurkundung und grundbücherliche Durchführung der Vermessungsurkunde, Geschäftsfall 805/2019/50 im Sinne des Paragraph 13, Liegenschaftsteilungsgesetzes. Dieser Antrag langte im Vermessungsamt Vöcklabruck am 07.11.2019 ein.

4. Mit Bescheid des Vermessungsamtes Vöcklabruck vom 11.12.2019, Geschäftsfallnummer 1313/2019/50, wurde der Antrag der Beschwerdeführerin und von XXXX vom 09.09.2019 „nach den Sonderbestimmungen des § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz zurückgewiesen“.4. Mit Bescheid des Vermessungsamtes Vöcklabruck vom 11.12.2019, Geschäftsfallnummer 1313/2019/50, wurde der Antrag der Beschwerdeführerin und von römisch 40 vom 09.09.2019 „nach den Sonderbestimmungen des Paragraph 13, Liegenschaftsteilungsgesetz zurückgewiesen“.

Begründend wurde in dieser Entscheidung zusammenfassend ausgeführt, dass ortsübliche Durchschnittspreise für den Mondsee nicht zur Verfügung gestanden wären, weswegen das Vermessungsamt Vöcklabruck im Katasterführungssystem des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen und im Urkundenarchiv des Bezirksgerichtes (Vöcklabruck) Vergleichsteilungen und Vergleichspreise erhoben habe.

Vom Grundstück mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee wären im Kalenderjahr 2018 neun Teilflächen mit insgesamt 1263 m² abgetrennt und veräußert worden. In sieben Fällen wären unbebaute Seeflächen abgetrennt und veräußert worden, wobei der Verkaufspreis je m² zwischen EUR 100.-- und EUR 200.-- gelegen sei, wodurch sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von EUR 148.-- je m² ergebe. Bei zwei weiteren Grundstücksverkäufen wären sowohl unbebaute Seeflächen, als auch Steg- und Uferflächen abgetrennt und verkauft worden. Nach Abzug des durchschnittlichen Verkehrswertes für die unbebauten Seeflächen habe sich dabei ein mittlerer Verkehrswert in Höhe von EUR 748.-- je m² für Stegflächen ergeben. Unter Berücksichtigung der auf diese Weise ermittelten Verkehrswerte sei für die Teilfläche 1 ein Verkehrswert mit einem Betrag in Höhe von EUR 5.384.-- anzusetzen, wobei dieser Betrag den sich aus § 13 Abs. 3 LiegTeilG ergebenden Betrag in Höhe von EUR 2.000.-- überschreiten würde, und damit diese Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 LiegTeilG nicht erfüllen würde, weswegen spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre. Vom Grundstück mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee wären im Kalenderjahr 2018 neun Teilflächen mit insgesamt 1263 m² abgetrennt und veräußert worden. In sieben Fällen wären unbebaute Seeflächen abgetrennt und veräußert worden, wobei der Verkaufspreis je m² zwischen EUR 100.-- und EUR 200.-- gelegen sei, wodurch sich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von EUR 148.-- je m² ergebe. Bei zwei weiteren Grundstücksverkäufen wären sowohl unbebaute Seeflächen, als auch Steg- und Uferflächen abgetrennt und verkauft worden. Nach Abzug des durchschnittlichen Verkehrswertes für die unbebauten Seeflächen habe sich dabei ein mittlerer Verkehrswert in Höhe von EUR 748.-- je m² für Stegflächen ergeben. Unter Berücksichtigung der auf diese Weise ermittelten Verkehrswerte sei für die Teilfläche 1 ein Verkehrswert mit einem Betrag in Höhe von EUR 5.384.-- anzusetzen, wobei dieser Betrag den sich aus Paragraph 13, Absatz 3, LiegTeilG ergebenden Betrag in Höhe von EUR 2.000.-- überschreiten würde, und damit diese Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß Paragraph 13, LiegTeilG nicht erfüllen würde, weswegen spruchgemäß zu entscheiden gewesen wäre.

Diese Entscheidung wurde der Beschwerdeführerin durch Ausfolgung an ihren Rechtsvertreter am 16.12.2019 zugestellt.

5. Mit Schriftsatz vom 13.01.2020, übermittelt am selben Tag an das Vermessungsamt Vöcklabruck, erhob die Beschwerdeführerin, vertreten durch XXXX Beschwerde. Folge man der ständigen Rechtsprechung des VwGH (ohne diese auch nur ansatzweise zu benennen oder zu zitieren), so „sei auch eine Teilunentgeltlichkeit grundsätzlich nicht anzunehmen und es müsse daher die festgestellte (gemeint offensichtlich: festgelegte) Bemessung von EUR 10 je m² zwingend, infolge Fremdüblichkeit den tatsächlichen Wert darstellen.“ 5. Mit Schriftsatz vom 13.01.2020, übermittelt am selben Tag an das Vermessungsamt Vöcklabruck, erhob die Beschwerdeführerin, vertreten durch römisch 40 Beschwerde. Folge man der ständigen Rechtsprechung des VwGH (ohne diese auch nur ansatzweise zu benennen oder zu zitieren), so „sei auch eine Teilunentgeltlichkeit grundsätzlich nicht anzunehmen und es müsse daher die festgestellte (gemeint offensichtlich: festgelegte) Bemessung von EUR 10 je m² zwingend, infolge Fremdüblichkeit den tatsächlichen Wert darstellen.“

Die Wertermittlung durch das Vermessungsamt Vöcklabruck sei daher rechtswidrig erfolgt. Die Wertermittlung bei der Teilfläche sei nicht nachvollziehbar. Die Teilfläche 1 sei mit den vom Vermessungsamt Vöcklabruck herangezogenen Referenzflächen nicht vergleichbar, weil es sich bei der Teilfläche 1 nicht um eine zugängliche private Ufer- und Stegfläche handle. Die Teilfläche 1 sei nur über das Grundstück mit der GstNr. 295/508 KG 50106 Mondsee der Beschwerdeführerin zugänglich. Maßgeblich für den Wert einer Fläche sei der Verkehrswert einer Teilfläche zum Zeitpunkt der Übertragung für den Veräußerer, nicht jedoch für den Erwerber. Für die Veräußerin könne „eine Nutzung des Teiles einer fremden Steganlage (Teilfläche 1) aufgrund der vorgelegenen Planbeilage gar nicht möglich gewesen sein, weil ihr der Zugang gefehlt habe. Darüber hinaus handle es sich hier für die Veräußerin um eine Grundstücksfläche, welche durch eine fremde behördlich bewilligte Steganlage verbaut sei, welche von dieser zudem zu dulden sei.“

6. Das Vermessungsamt Vöcklabruck hat offensichtlich erkannt, dass der Antrag vom 09.09.2019 zu Unrecht zurückgewiesen wurde und hat daher seinen Bescheid vom 11.12.2019, Geschäftsfallnummer 1313/2019/50, mit Beschwerdeentscheidung vom 02.03.2020, Geschäftszahl 1313/2019/50, insofern abgeändert, als der Antrag vom

09.09.2019 als unbegründet abgewiesen wurde. In seiner Begründung unterscheidet sich die Beschwerdeverentscheidung inhaltlich nicht vom Bescheid vom 11.12.2019.

Die Beschwerdeverentscheidung wurde der Beschwerdeführerin im Wege ihrer Rechtsvertretung am 04.03.2020 zugestellt.

7. Am 18.03.2020 stellte die Beschwerdeführerin, vertreten durch XXXX einen Vorlageantrag und ersuchte um Übermittlung an das Bundesverwaltungsgericht (BVwG). 7. Am 18.03.2020 stellte die Beschwerdeführerin, vertreten durch römisch 40 einen Vorlageantrag und ersuchte um Übermittlung an das Bundesverwaltungsgericht (BVwG).

8. Das Vermessungsamt Vöcklabruck seinerseits legte mit Begleitschreiben vom 09.06.2020, GZ 131372019/50, die Beschwerde, den angefochtenen Bescheid, die Beschwerdeverentscheidung, den Vorlageantrag und die Unterlagen des Verwaltungsverfahrens dem BVwG zur Entscheidung vor.

9. Über Ersuchen des BVwG erläuterte das Vermessungsamt Vöcklabruck am 22.01.2021 durch die Vorlage einer angeforderten Tabelle, wie es in der gegenständlichen Angelegenheit den Verkehrswert der Teilfläche 1 ermittelt hat.

10. Nachdem die am 22.01.2021 übermittelte Tabelle im Wege des Parteiengehörs an die Beschwerdeführerin mit Schreiben des BVwG vom 25.01.2021, GZ W114 2232010-1/4Z, W114 2232110-4/4Z, übermittelt wurde, wies die Beschwerdeführerin in einer Replik vom 10.02.2021 darauf hin, dass es sich bei der Teilfläche 1 nicht um ein Ufergrundstück handle, sondern um eine Grundstücksfläche innerhalb des Sees, die nicht ohne Benützung eines Bootes oder eines anderen Wasserfahrzeuges oder nur schwimmend oder über Luft erreicht werden könnte. Für einen Dritten habe diese Teilfläche 1 keinen Wert. Sie sei überdies mit der Dienstbarkeit des Gemeingebrauchs belastet. Der Erwerb solcher Flächen erfolge stets entgeltlich.

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

1. Feststellungen:

1.1. Die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Seegrundstückes mit der GstNr. 295/508 KG 50106 Mondsee tauschte zum 17.04.2019 mit der Eigentümerin des Grundstückes mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee eine Teilfläche mit einem Ausmaß von jeweils ca. 8 m², wobei ca. 7 m² der Teilfläche 1 des Grundstückes mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee mit einem behördlich genehmigten Holzsteeg überbaut sind. Mit dem Eigentumsrecht am Teilstück 1 ist auch die Nutzung bzw. Benützung des darauf befindlichen Holzsteeges verbunden.

1.2. Im Jahr 2018 wurden vom Grundstück mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee acht ausschließliche Seegrundstück-Teilflächen (ohne Anschluss an ein Ufer- oder Landgrundstück) abgeteilt und veräußert. Dabei wurde ein durchschnittlicher Verkaufserlös in Höhe von EUR 148.-- je m² erzielt.

1.3. Im Antragsjahr 2018 wurden vom Grundstück mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee auch zwei Grundstücke abgeteilt und veräußert, bei denen auch jeweils ein Teilbereich mit einem Holzsteeg überbaut war.

Im ersten Fall handelt es sich um eine ausschließliche Seegrundstück-Teilfläche (ohne damit verbundenem Landgrundstück mit einem Ausmaß von 50 m², wobei eine Teilfläche mit einem Ausmaß von 11 m² mit einem Holzsteeg überbaut war. Dafür wurde ein Verkaufserlös in Höhe von EUR 14.000.-- erzielt. Das bedeutet, dass in diesem Fall 39 m² reine Wasserfläche, verbunden mit 11 m² Wasserfläche, die mit einem Holzsteeg überbaut war, veräußert wurde. Der durchschnittliche Verkaufserlös (ohne Berücksichtigung der Überbauung mit einem Holzsteeg) beträgt in diesem Fall EUR 280.--.

Wenn man in diesem Fall für die bloße Wasserfläche einen durchschnittlichen Verkaufserlös in Höhe von EUR 148.-- je m² berücksichtigen würde (siehe oben), wäre im ersten Fall für 39 m² bloße Wasserfläche ein Verkaufserlös von (39 x 148) EUR 5.772.-- zu veranschlagen, was bedeuten würde, dass für 11 m² Seegrundstücksfläche, die mit einem Holzsteeg überbaut ist, ein durchschnittlicher Verkaufserlös für 1 m² (14.000 – 5.772 = 8.228 / 11 =) EUR 748.-- erzielt wurde. Daher ging das Vermessungsamt Vöcklabruck von einem diesbezüglichen Verkaufserlös für 1 m² eines Wassergrundstückes, das mit einem Holzsteeg überbaut ist, in Höhe von EUR 748.-- aus.

Im zweiten Fall wurde vom Grundstück mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee ein Grundstück mit einem Ausmaß von 124 m², bestehend aus 76 m² ausschließliche Wasserfläche, 20 m² ausschließliche Wasserfläche, die mit einem Holzsteeg überbaut war und 18 m² Land-/Ufergrundstücksfläche abgeteilt und veräußert, wofür ein Verkaufserlös in

Höhe von EUR 44.000.-- erzielt wurde. Der durchschnittliche Verkehrswert dieses Grundstückes (ohne Berücksichtigung der Qualität als Ufer-, Wasser- oder mit einem Holzsteeg überbautem Wassergrundstück) beträgt (44.000.-- / 124 =) EUR 354,84.

1.4. Diese Berechnungen analysierend gelangt das erkennende Gericht zum Ergebnis, dass bei der Festsetzung des Verkehrswertes eines vom Grundstück mit der GstNr. 295/1 KG 50106 Mondsee abgetrennten Trennstückes wesentlich ist, ob es sich um eine ausschließliche Wasserfläche, um eine ausschließliche Wasserfläche, die zumindestens teilweise mit einem Holzsteeg überbaut ist, oder um eine Wasserfläche, die teilweise mit einem Holzsteeg und darüber hinaus auch mit einem Ufer-/Landgrundstück verbunden ist, handelt.

Für ein ausschließliches Wassergrundstück kann ein durchschnittlicher Verkehrswert von EUR 148.-- je m² angesetzt werden. Für 1 m² eines mit einem Holzsteeg überbautem Wassergrundstück, das ausschließlich mit einem ebenfalls mit einem Holzsteeg überbautem Wassergrundstück oder mit einem bloßen Wassergrundstück verbunden ist, kann zumindest ein Verkaufswert von EUR 280.-- angesetzt werden. Für 1 m² eines mit einem Holzsteeg überbautem Wassergrundstück, das nicht nur ausschließlich mit einem ebenfalls mit einem Holzsteeg überbautem Wassergrundstück oder mit einem bloßen Wassergrundstück verbunden ist, sondern darüber hinaus auch mit einem Ufer- bzw. Landgrundstück verbunden ist, kann der durchschnittliche Verkehrswert auch darüber liegen.

1.5. Ausgehend davon, dass der Verkehrswert für 1 m² eines Wassergrundstückes, welches im Mondsee mit einem Holzsteeg überbaut ist, zumindest EUR 280.-- beträgt, gelangt das erkennende Gericht bei der Berechnung des Verkehrswertes von 7 m² einer solchen Fläche und zusätzlich von 1 m² Seegrundstück, der nicht mit einem Holzsteeg überbaut ist, zu einem Verkehrswert von zumindestens EUR 2.108.-- (= 7 x 280 + 148). EUR 2.108.-- liegt jedenfalls über der Verkehrswertgrenze des § 13 Abs. 3 LiegTeilG, der einen Wert in Höhe von EUR 2.000.-- vorsieht.
1.5. Ausgehend davon, dass der Verkehrswert für 1 m² eines Wassergrundstückes, welches im Mondsee mit einem Holzsteeg überbaut ist, zumindest EUR 280.-- beträgt, gelangt das erkennende Gericht bei der Berechnung des Verkehrswertes von 7 m² einer solchen Fläche und zusätzlich von 1 m² Seegrundstück, der nicht mit einem Holzsteeg überbaut ist, zu einem Verkehrswert von zumindestens EUR 2.108.-- (= 7 x 280 + 148). EUR 2.108.-- liegt jedenfalls über der Verkehrswertgrenze des Paragraph 13, Absatz 3, LiegTeilG, der einen Wert in Höhe von EUR 2.000.-- vorsieht.

2. Beweiswürdigung:

Der wiedergegebene Verfahrensgang und die getroffenen Feststellungen ergeben sich schlüssig aus den, vom Vermessungsamt Vöcklabruck dem BVwG vorgelegten Unterlagen des Verwaltungsverfahrens sowie der vom Vermessungsamt Vöcklabruck zur Verfügung gestellten Berechnungsunterlage hinsichtlich der Ermittlung des Verkehrswertes des verfahrensgegenständlichen Trennstückes 1.

Soweit die Beschwerdeführerin versucht darzulegen, dass Seegrundstücke bzw. Trennstücke am Mondsee, die mit einem Holzsteeg überbaut sind, keinen Verkehrswert haben bzw. dafür lediglich ein Verkehrswert von EUR 10.-- je m² anzusetzen wäre, entbehrt dieser Erklärungsversuch jeglicher nachvollziehbaren wirtschaftlichen Logik. Für alles, was Gegenstand eines Kaufes sein kann und auch verkauft wird, existiert auch ein Verkehrswert. Jeder im Bereich der Vermittlung von Grundstücken tätiger Immobilienmakler, der mit einem Kauf/Verkauf von Seegrundstücken am Mondsee, die mit Holzsteeganlagen überbaut sind, befasst wäre, würde bereitwillig einem Vermittlungsauftrag zustimmen, wenn vom Veräußerer lediglich ein Verkaufserlös von EUR 10.-- je m² erwartet werden würde. Auch der mit der Entscheidung in der gegenständlichen Angelegenheit beauftragte Richter des BVwG selbst würde aus wirtschaftlichen Überlegungen bei einem Kaufpreis von nur EUR 10.-- jedenfalls Seeflächen des Mondsees, die mit Holzsteeganlagen überbaut sind, erwerben wollen, da er überzeugt wäre, in Zukunft diese Fläche mit erheblichem Gewinn weiterveräußern zu können. Wassergrundstücke am fremdenverkehrstechnisch besonders interessantem Mondsee, die mit einem brauchbaren Holzsteeg überbaut sind, sind seltene und damit auch stark nachgefragte Güter. Allgemein bekannt ist, dass ein zu erzielender Preis/Wert abhängig von Angebot und Nachfrage am Markt gebildet wird. Ausgehend von vergleichbaren Veräußerungen im Antragsjahr 2018 gelangt das erkennende Gericht im Rahmen der freien Beweiswürdigung zur Auffassung, dass für 1 m² eines bloßen Seegrundstückes am Mondsee jedenfalls ein marktüblicher Preis in Höhe von EUR 148.-- erzielt werden kann, während für 1 m² Seegrundstück, der mit einem brauchbaren Holzsteeg überbaut ist, mindestens ein Kaufpreis in Höhe von EUR 280.-- erhältlich ist.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Zuständigkeit und Verfahrensrecht:

Die Zuständigkeit des BVwG zur Entscheidung in der verfahrensgegenständlichen Angelegenheit ergibt sich aus § 3 Abs. 3 VermG. Die Zuständigkeit des BVwG zur Entscheidung in der verfahrensgegenständlichen Angelegenheit ergibt sich aus Paragraph 3, Absatz 3, VermG.

Das BVwG entscheidet gemäß § 6 BVwGG durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Das VermG sieht die Entscheidung durch Senate nicht vor. Das BVwG entscheidet gemäß Paragraph 6, BVwGG durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Das VermG sieht die Entscheidung durch Senate nicht vor.

Gegenständlich liegt somit Einzelrichterzuständigkeit vor.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das VwGVG, BGBl. I Nr. 33/2013 idFdBGBl. I Nr. 57/2018, 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 VwGVG, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, idFdBundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 57 aus 2018,, 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, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in den 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, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in den dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

3.2. Zum Anfechtungsgegenstand:

Das Vermessungsamt Vöcklabruck hat den ursprünglich angefochtenen Bescheid vom 11.12.2019, Geschäftsfallnummer 1313/2019/50 mit Beschwerdeverentscheidung vom 02.03.2020, Geschäftszahl 1313/2019/50, abgeändert. Auch aus der Rechtsmittelbelehrung der Beschwerdeverentscheidung, in der auf die Möglichkeit eines Vorlageantrages hingewiesen wird, ergibt sich, dass das Vermessungsamt Vöcklabruck eine Beschwerdeverentscheidung erlassen hat.

Gemäß § 14 Abs. 1 VwGVG steht es der Behörde nach der Rechtslage ab 01.01.2014 frei, den angefochtenen Bescheid innerhalb von zwei Monaten aufzuheben, abzuändern oder die Beschwerde zurückzuweisen oder abzuweisen (Beschwerdeverentscheidung). Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, VwGVG steht es der Behörde nach der Rechtslage ab 01.01.2014 frei, den angefochtenen Bescheid innerhalb von zwei Monaten aufzuheben, abzuändern oder die Beschwerde zurückzuweisen oder abzuweisen (Beschwerdeverentscheidung).

Gemäß § 15 Abs. 1 VwGVG kann jede Partei binnen zwei Wochen nach Zustellung der Beschwerdeverentscheidung bei der Behörde den Antrag stellen, dass die Beschwerde dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vorgelegt wird (Vorlageantrag). Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, VwGVG kann jede Partei binnen zwei Wochen nach Zustellung der Beschwerdeverentscheidung bei der Behörde den Antrag stellen, dass die Beschwerde dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vorgelegt wird (Vorlageantrag).

Aus der Entstehung der den Vorlageantrag regelnden Gesetzesbestimmung des § 15 VwGVG und den Gesetzesmaterialien ist zu schließen, dass nach Stellung eines Vorlageantrages die Beschwerdeverentscheidung nicht außer Kraft tritt (vgl. dazu etwa Fister/Fuchs/Sachs, Das neue Verwaltungsgerichtsverfahren² (1918) § 15 Anm. 9 oder

Kolonovits/Muzak/Stöger, *Verwaltungsverfahrensrecht*¹¹ (2019), Rz 774). Die Beschwerdeverechtsentscheidung bildet vielmehr den Beschwerdegegenstand und ersetzt den ursprünglichen Bescheid zur Gänze (vgl. VwGH vom 20.05.2015, Ra 2015/09/0025). Aus der Entstehung der den Vorlageantrag regelnden Gesetzesbestimmung des Paragraph 15, VwGVG und den Gesetzesmaterialien ist zu schließen, dass nach Stellung eines Vorlageantrages die Beschwerdeverechtsentscheidung nicht außer Kraft tritt vergleiche dazu etwa Fister/Fuchs/Sachs, *Das neue Verwaltungsverfahren*² (1918) Paragraph 15, Anmerkung 9 oder Kolonovits/Muzak/Stöger, *Verwaltungsverfahrensrecht*¹¹ (2019), Rz 774). Die Beschwerdeverechtsentscheidung bildet vielmehr den Beschwerdegegenstand und ersetzt den ursprünglichen Bescheid zur Gänze vergleiche VwGH vom 20.05.2015, Ra 2015/09/0025).

3.3. Maßgebliche Rechtsgrundlagen in der für das betroffene Antragsjahr maßgeblichen Fassung:

Das Bundesgesetz vom 19.12.1929 über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen (Liegenschaftsteilungsgesetz - LiegTeilG), BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung des BGBl. I Nr. 190/2013, lautet auszugsweise: Das Bundesgesetz vom 19.12.1929 über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen (Liegenschaftsteilungsgesetz - LiegTeilG), Bundesgesetzblatt Nr. 3 aus 1930, in der Fassung des Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 190 aus 2013,, lautet auszugsweise:

„B. Abschreibung geringwertiger Trennstücke.

§ 13. (1) Wenn ein Trennstück oder mehrere Trennstücke lastenfrei oder unter Mitübertragung von Grunddienstbarkeiten abgeschrieben werden sollen und die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Abschreibung nach den Abs. 3 oder 4 offenbar gegeben sind, kann die Vermessungsbehörde den Antrag auf bücherliche Durchführung, die Zustimmung der Buchberechtigten zur lastenfreien Abschreibung und den Titel des Eigentumserwerbs beurkunden. Der Rang der Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem der Beschluss über die Ab- und Zuschreibung der Einlaufstelle übergeben wird. Paragraph 13, (1) Wenn ein Trennstück oder mehrere Trennstücke lastenfrei oder unter Mitübertragung von Grunddienstbarkeiten abgeschrieben werden sollen und die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Abschreibung nach den Absatz 3, oder 4 offenbar gegeben sind, kann die Vermessungsbehörde den Antrag auf bücherliche Durchführung, die Zustimmung der Buchberechtigten zur lastenfreien Abschreibung und den Titel des Eigentumserwerbs beurkunden. Der Rang der Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem der Beschluss über die Ab- und Zuschreibung der Einlaufstelle übergeben wird.

(2) Auf Grund dieser Beurkundung und des dem Anmeldungsbogen zugrundeliegenden Planes ist, sofern die in den Abs. 3 oder 4 genannten Voraussetzungen vorliegen, die Ab- und Zuschreibung zu bewilligen. Hierzu bedarf es unbeschadet sonstiger Voraussetzungen weder der Vorlage einer Urkunde noch der Zustimmung oder Aufforderung (§ 4) der Buchberechtigten. Doch sind diese von der Abschreibung zu verständigen. (2) Auf Grund dieser Beurkundung und des dem Anmeldungsbogen zugrundeliegenden Planes ist, sofern die in den Absatz 3, oder 4 genannten Voraussetzungen vorliegen, die Ab- und Zuschreibung zu bewilligen. Hierzu bedarf es unbeschadet sonstiger Voraussetzungen weder der Vorlage einer Urkunde noch der Zustimmung oder Aufforderung (Paragraph 4,) der Buchberechtigten. Doch sind diese von der Abschreibung zu verständigen.

(3) Die Abschreibung von einem Grundbuchskörper ist zulässig, wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke infolge der Abschreibung jedes einzelnen Trennstücks offenbar um nicht mehr als je 2 000 Euro verringert.

(4) Die Abschreibung von einem belasteten Grundbuchskörper ist überdies nur zulässig,

1. wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke zuzüglich des Werts der gleichzeitig zugeschriebenen Trennstücke infolge der Abschreibung insgesamt offenbar um nicht mehr als 2 000 Euro verringert,
2. wenn die Summe der Flächeninhalte der Trennstücke 5 vom Hundert des Flächeninhalts des Grundbuchskörpers nicht übersteigt,
3. wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor der Bewilligung der Abschreibung keine lastenfreie Abschreibung auf Grund dieses Absatzes vorgenommen worden ist und
4. wenn durch die begehrte Abschreibung die Ausübung einer Dienstbarkeit nicht unmöglich gemacht oder behindert wird.

[...].“

3. 4. Rechtlich ergibt sich daraus Folgendes:

Die Bestimmungen des § 13 LiegTeilG soll bei geringfügigen Besitzverschiebungen, bei welchen die Kosten einer ordnungsgemäßen Verbücherung in keinem Verhältnis zum Wert des Grundstreifens stünden, die dem Gesetz entsprechende Verbücherung dadurch erleichtern, dass das förmliche Grundbuchsgesuch sowie die Beibringung der Erwerbsurkunde entfallen können und dass die lastenfreie Abschreibung ohne Rücksicht auf die Zustimmung der Buchberechtigten zulässig sein soll. Das Ausfüllen eines förmlichen Grundbuchsgesuches und die verpflichtende Vorlage der jeweiligen Erwerbsurkunde können durch eine Beurkundung durch das örtlich zuständige Vermessungsamt ersetzt werden. Die voraussichtliche Wertminderung der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke soll ohne Vornahme umständlicher Schätzungen von den Vermessungsbeamten ermittelt werden (EB 376 BlgNR XIII. GP). Die Bestimmungen des Paragraph 13, LiegTeilG soll bei geringfügigen Besitzverschiebungen, bei welchen die Kosten einer ordnungsgemäßen Verbücherung in keinem Verhältnis zum Wert des Grundstreifens stünden, die dem Gesetz entsprechende Verbücherung dadurch erleichtern, dass das förmliche Grundbuchsgesuch sowie die Beibringung der Erwerbsurkunde entfallen können und dass die lastenfreie Abschreibung ohne Rücksicht auf die Zustimmung der Buchberechtigten zulässig sein soll. Das Ausfüllen eines förmlichen Grundbuchsgesuches und die verpflichtende Vorlage der jeweiligen Erwerbsurkunde können durch eine Beurkundung durch das örtlich zuständige Vermessungsamt ersetzt werden. Die voraussichtliche Wertminderung der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke soll ohne Vornahme umständlicher Schätzungen von den Vermessungsbeamten ermittelt werden (EB 376 BlgNR römisch dreizehn. GP).

Um in den Genuss der Rechtswohlthat der Sonderregelung des § 13 LiegTeilG zu kommen, ist es jedoch erforderlich alle dafür in dieser Bestimmung enthaltenen Voraussetzungen zu erfüllen. Um in den Genuss der Rechtswohlthat der Sonderregelung des Paragraph 13, LiegTeilG zu kommen, ist es jedoch erforderlich alle dafür in dieser Bestimmung enthaltenen Voraussetzungen zu erfüllen.

Da das Trennstück 1 mit einem vom erkennenden Gericht festgestellten Verkehrswert von mindestens EUR 2.108.-- über dem sich aus § 13 Abs. 3 LiegTeilG ergebenden Maximalbetrag von EUR 2.000.-- liegt, werden in der gegenständlichen Angelegenheit nicht alle Voraussetzungen von § 13 LiegTeilG erfüllt, sodass im Ergebnis vom Vermessungsamt Vöcklabruck in der gegenständlichen Angelegenheit der Antrag der Beschwerdeführerin vom 09.09.2019 auf „grundbücherliche Durchführung der Vermessungsurkunde, Geschäftsfall 805/2019/50 im Sinne des § 13 LiegTeilG“ rechtskonform abgewiesen wurde. Da das Trennstück 1 mit einem vom erkennenden Gericht festgestellten Verkehrswert von mindestens EUR 2.108.-- über dem sich aus Paragraph 13, Absatz 3, LiegTeilG ergebenden Maximalbetrag von EUR 2.000.-- liegt, werden in der gegenständlichen Angelegenheit nicht alle Voraussetzungen von Paragraph 13, LiegTeilG erfüllt, sodass im Ergebnis vom Vermessungsamt Vöcklabruck in der gegenständlichen Angelegenheit der Antrag der Beschwerdeführerin vom 09.09.2019 auf „grundbücherliche Durchführung der Vermessungsurkunde, Geschäftsfall 805/2019/50 im Sinne des Paragraph 13, LiegTeilG“ rechtskonform abgewiesen wurde.

4. 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. 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.

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. Zwar existiert zu vergleichbaren Rechtsfragen betreffend die Bestimmung des Verkehrswertes im Hinblick auf die Anwendbarkeit des § 13 LiegTeilG keine Rechtsprechung des VwGH. Die Rechtslage ist jedoch so eindeutig, dass von einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht gesprochen werden kann; vgl. VwGH vom 28.02.2014, Ro 2014/16/0010 sowie VwGH vom 28.05.2014, Ro 2014/07/0053. 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. Zwar existiert zu vergleichbaren Rechtsfragen betreffend die Bestimmung des Verkehrswertes im Hinblick auf die Anwendbarkeit des Paragraph 13, LiegTeilG keine Rechtsprechung des VwGH. Die Rechtslage ist jedoch so eindeutig, dass von einer Rechtsfrage von

grundsätzlicher Bedeutung nicht gesprochen werden kann; vergleiche VwGH vom 28.02.2014, Ro 2014/16/0010 sowie VwGH vom 28.05.2014, Ro 2014/07/0053.

Schlagworte

Berechnung Bescheidabänderung Beschwerdeentscheidung Grenzverlauf Grundstücksgrenze Vergleich
Vergleichbarkeitsbetrachtung Verkehrswert Vermessung Voraussetzungen Vorlageantrag Wertermittlung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2021:W114.2232010.1.00

Im RIS seit

25.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

25.05.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at