

TE Bvwg Erkenntnis 2019/5/3 I413 2210958-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.05.2019

Entscheidungsdatum

03.05.2019

Norm

B-VG Art. 133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art. 1 §2 Z4

GGG Art. 1 §25 Abs1

GGG Art. 1 §26 Abs1

GGG Art. 1 §26 Abs3

GGG Art. 1 §32 TP 9 litb Z1

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. GEG § 6a heute
 2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
 4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984
-
1. VwGVG § 28 heute
 2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Spruch

I413 2210958-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde von 1. Gemeinde XXXX, 2. XXXX, alle vertreten durch Dr. Markus HEIS, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck vom XXXX, zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde von 1. Gemeinde römisch 40, 2. römisch 40, alle vertreten durch Dr. Markus HEIS, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck vom römisch 40, zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der Spruch des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat: "Die zahlungspflichtigen Parteien 1. Gemeinde XXXX, und Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der Spruch des angefochtenen Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat: "Die zahlungspflichtigen Parteien 1. Gemeinde römisch 40, und

2. XXXX, beide vertreten durch Dr. Markus HEIS, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 3, sind zur ungeteilten Hand schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, die in der Grundbuchsache des Bezirksgerichtes XXXX, XXXX gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG zu entrichtende Gebühr in Höhe von EUR 1.530,00 abzüglich der bereits entrichteten Gebühr in Höhe von EUR 384,00, restlich daher den Betrag von EUR 1.146,00 zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in Höhe von EUR 8,00, insgesamt sohin den Betrag von EUR 1.154,00 auf das Konto des Bezirksgerichtes XXXX, unter dem Verwendungszweck: XXXX restl. Eintragungsgebühr TP 9 lit b Z 1 GGG, einzuzahlen. " 2. römisch 40, beide vertreten durch Dr. Markus HEIS, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 3, sind zur ungeteilten Hand schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, die in der Grundbuchsache des Bezirksgerichtes römisch 40, römisch 40 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG zu entrichtende Gebühr in Höhe von EUR 1.530,00 abzüglich der bereits entrichteten Gebühr in Höhe von EUR 384,00, restlich daher den Betrag von EUR 1.146,00 zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, GEG in Höhe von EUR 8,00, insgesamt sohin den Betrag von EUR 1.154,00 auf das Konto des Bezirksgerichtes römisch 40, unter dem Verwendungszweck: römisch 40 restl. Eintragungsgebühr TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG, einzuzahlen. "

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:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit ERV-Antrag vom 22.09.2016 beantragte die Erstbeschwerdeführerin aufgrund des am 14.07.2016 mit der Zweitbeschwerdeführerin abgeschlossenen Kaufvertrages die Eröffnung einer neuen EZ XXXX, KG XXXX, die Abschreibung des GSt 2560/180 in EZ XXXX, KG XXXX, und die Zuschreibung zur neu eröffneten EZ XXXX KG XXXX, die Einverleibung des Eigentumsrechts in EZ XXXX KG XXXX für die Zweitbeschwerdeführerin und die Einverleibung des Vorkaufsrechts und des Wiederkaufsrechts für die Gemeinde XXXX. Mit Beschluss vom 22.09.2016, TZ XXXX, wurden die beantragten Grundbuchsakte bewilligt. Die Eintragungsgebühr wurde vom einschreitenden Rechtsanwalt im Wege der Selbstberechnung auf Basis einer Bemessungsgrundlage von EUR 34.860,00 mit EUR 384,00 bemessen und in weiterer Folge auch bezahlt. 1. Mit ERV-Antrag vom 22.09.2016 beantragte die Erstbeschwerdeführerin aufgrund des am 14.07.2016 mit der Zweitbeschwerdeführerin abgeschlossenen Kaufvertrages die Eröffnung einer neuen EZ römisch 40, KG römisch 40, die Abschreibung des GSt 2560/180 in EZ römisch 40, KG römisch 40, und die Zuschreibung zur neu eröffneten EZ römisch 40 KG römisch 40, die Einverleibung des Eigentumsrechts in EZ römisch 40 KG römisch 40 für die Zweitbeschwerdeführerin und die Einverleibung des Vorkaufsrechts und des Wiederkaufsrechts für die Gemeinde römisch 40. Mit Beschluss vom 22.09.2016, TZ römisch 40, wurden die

beantragten Grundbuchsakte bewilligt. Die Eintragungsgebühr wurde vom einschreitenden Rechtsanwalt im Wege der Selbstberechnung auf Basis einer Bemessungsgrundlage von EUR 34.860,00 mit EUR 384,00 bemessen und in weiterer Folge auch bezahlt.

2. Mit Lastschriftanzeige vom 07.06.2018 wurde auf Basis eines Verkehrswertes von EUR 139.000,00 eine weitere Eintragungsgebühr vorgeschrieben, weil außergewöhnliche Verhältnisse vorlägen.

3. Dagegen erhob die Erstbeschwerdeführerin Einwendungen, in welcher sie ausführte, dass keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorlägen. Der Wert eines Grundstückes, das der Erwerber nur zu jenem Preis veräußern kann, welchen er selbst bezahlt hat, könne niemals höher sein als der von ihm bezahlte Kaufpreis. Dementsprechend bestimme § 26 Abs 1 letzter Satz GGG, dass der Wert durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen sei. Es bestehe kein Anlass für die Annahme außergewöhnlicher Verhältnisse, die es gestatten würden, vom Kaufpreis als Bemessungsgrundlage abzugehen.
3. Dagegen erhob die Erstbeschwerdeführerin Einwendungen, in welcher sie ausführte, dass keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorlägen. Der Wert eines Grundstückes, das der Erwerber nur zu jenem Preis veräußern kann, welchen er selbst bezahlt hat, könne niemals höher sein als der von ihm bezahlte Kaufpreis. Dementsprechend bestimme Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG, dass der Wert durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen sei. Es bestehe kein Anlass für die Annahme außergewöhnlicher Verhältnisse, die es gestatten würden, vom Kaufpreis als Bemessungsgrundlage abzugehen.

4. Mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 17.07.2018 wurden die restliche Eintragungsgebühr von EUR 1.146,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr von EUR 8,00, insgesamt EUR 1.154,00 zur Zahlung vorgeschrieben.

5. Gegen diesen Mandatsbescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, in der sie zusammengefasst den von der belangten Behörde herangezogenen Verkehrswert von EUR 139.000,00 bestritten, ausführten, dass die Erstbeschwerdeführerin durch Abverkauf von Baugrundstücken zu strengen Bestimmungen ihre Struktur zu stärken versuche und daher bei sonstiger Vertragsauflösung eine Verpflichtung zur Errichtung eines Bauwerkes binnen einer bestimmten Zeit vereinbart worden sei und ein Vor- und Wiederkaufrecht der Erstbeschwerdeführerin zu einem festgesetzten Kaufpreis von EUR 60,00 je m². Der Wert des Grundstückes könne somit nicht höher als jener Preis sein, als der Kaufpreis, zu dem der Erwerber gekauft habe. Es müsse zwingend vom Kaufpreis als Bemessungsgrundlage ausgegangen werden, weil keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorlägen.

6. Mit angefochtenem Bescheid vom XXXX, entschied die belangte Behörde wie folgt: "Die zahlungspflichtige Partei XXXX, vertreten durch Dr Markus HEIS, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 3, ist schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, die in der Grundbuchsache des Bezirksgerichtes XXXX gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG zu entrichtende Gebühr in Höhe von EUR 1.530,00 abzüglich der bereits entrichteten Gebühr in Höhe von EUR 384,00, restlich daher den Betrag von EUR 1.146,00 zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in Höhe von EUR 8,00, insgesamt sohin den Betrag von EUR 1.154,00 auf das Konto des Bezirksgerichts Innsbruck, XXXX, unter dem Verwendungszweck: XXXX restl. Eintragungsgebühr TP 9 lit b Z 1 GGG, einzuzahlen."
6. Mit angefochtenem Bescheid vom römisch 40 , entschied die belangte Behörde wie folgt: "Die zahlungspflichtige Partei römisch 40 , vertreten durch Dr Markus HEIS, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 3, ist schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, die in der Grundbuchsache des Bezirksgerichtes XXXX gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG zu entrichtende Gebühr in Höhe von EUR 1.530,00 abzüglich der bereits entrichteten Gebühr in Höhe von EUR 384,00, restlich daher den Betrag von EUR 1.146,00 zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, GEG in Höhe von EUR 8,00, insgesamt sohin den Betrag von EUR 1.154,00 auf das Konto des Bezirksgerichts Innsbruck, römisch 40 , unter dem Verwendungszweck: römisch 40 restl. Eintragungsgebühr TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG, einzuzahlen."

7. Gegen diesen dem Rechtsanwalt der Beschwerdeführer am 19.11.2018 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingelangte Beschwerde, in der zusammengefasst vorgebracht wird, es sei aufgrund der im Kaufvertrag vereinbarten Vor- und Wiederkaufrechte der Erstbeschwerdeführerin zu einem Kaufpreis von EUR 60,00 pro m² als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr keine höhere Bemessungsgrundlage anzusetzen als der vereinbarte Kaufpreis; außergewöhnliche Verhältnisse würden nicht vorliegen. Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides und den Ausspruch, dass über die bereits ermittelte und entrichtete Eintragungsgebühr von EUR 384,00 hinaus keine weitere

Zahlungspflicht der Beschwerdeführer bestehe oder die Aufhebung des angefochtenen Bescheides und die Zurückverweisung zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidungsfindung an das Erstgericht (gemeint wohl an die belangte Behörde).

8. Mit Schriftsatz vom 05.12.2018, eingelangt am 11.12.2018, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt den Justizverwaltungsakt XXXX, dem Bundesverwaltungsgericht vor. 8. Mit Schriftsatz vom 05.12.2018, eingelangt am 11.12.2018, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt den Justizverwaltungsakt römisch 40, dem Bundesverwaltungsgericht vor.

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

1. Feststellungen:

Der im Verfahrensgang getroffene Sachverhalt wird festgestellt.

Darüber hinaus werden folgende Feststellungen getroffen:

Die Erstbeschwerdeführerin bietet Bürgern, die seit mindestens 10 Jahren mit ihrem Hauptwohnsitz im Gemeindegebiet wohnhaft sind, geförderte Baugrundstücke zu einem Quadratmeterpreis von EUR 60,00 pro m² an, wobei sich die Erstbeschwerdeführerin im Grundbuch ein Vor- und Wiederkaufsrecht sichert und solche Grundstücke nur dem reinen Wohnbedarf dienen sollen. Die Bebauungsfrist für solche geförderten Grundstücke wurde mit 5 Jahren festgelegt.

Mit Kaufvertrag vom 14.07.2016 (im Folgenden "Kaufvertrag") kaufte die Zweitbeschwerdeführerin als Käuferin von der Erstbeschwerdeführerin als Verkäuferin das als Wohngebiet ausgewiesene Grundstück der EZ XXXX, KG XXXX, GSt 2560/180, im Ausmaß von 581 m². Als Kaufpreis für dieses Grundstück vereinbarten die Beschwerdeführer den Betrag von EUR 34.860,00 (EUR 60,00 pro m²). Mit Kaufvertrag vom 14.07.2016 (im Folgenden "Kaufvertrag") kaufte die Zweitbeschwerdeführerin als Käuferin von der Erstbeschwerdeführerin als Verkäuferin das als Wohngebiet ausgewiesene Grundstück der EZ römisch 40, KG römisch 40, GSt 2560/180, im Ausmaß von 581 m². Als Kaufpreis für dieses Grundstück vereinbarten die Beschwerdeführer den Betrag von EUR 34.860,00 (EUR 60,00 pro m²).

Das alleinige Eigentumsrecht der Zweitbeschwerdeführerin wurde am 22.09.2016 ob der neu eröffneten EZ XXXX KG XXXX einverleibt. Zugleich wurde das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB und das Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 1068 ff ABGB gemäß Punkt IX. des Kaufvertrages für die Erstbeschwerdeführerin ob dieser Liegenschaft einverleibt. Das alleinige Eigentumsrecht der Zweitbeschwerdeführerin wurde am 22.09.2016 ob der neu eröffneten EZ römisch 40 KG römisch 40 einverleibt. Zugleich wurde das Vorkaufsrecht im Sinne der Paragraphen 1072, ff ABGB und das Wiederkaufsrecht im Sinne der Paragraphen 1068, ff ABGB gemäß Punkt römisch neun. des Kaufvertrages für die Erstbeschwerdeführerin ob dieser Liegenschaft einverleibt.

Gemäß Punkt IX. des Kaufvertrages räumte die Zweitbeschwerdeführerin am GSt 2560/180 der Erstbeschwerdeführerin das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein, wobei diese Rechtseinräumung auch für den Fall gilt, dass das GSt 2560/180 hinkünftig bebaut wird. Weiters räumte die Zweitbeschwerdeführerin der Erstbeschwerdeführerin am GSt 2560/180, solange es unbebaut bleibt das Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 1068 ff ABGB zum Preis von EUR 60,00 pro m² ein. Gemäß Punkt römisch neun. des Kaufvertrages räumte die Zweitbeschwerdeführerin am GSt 2560/180 der Erstbeschwerdeführerin das Vorkaufsrecht im Sinne der Paragraphen 1072, ff ABGB ein, wobei diese Rechtseinräumung auch für den Fall gilt, dass das GSt 2560/180 hinkünftig bebaut wird. Weiters räumte die Zweitbeschwerdeführerin der Erstbeschwerdeführerin am GSt 2560/180, solange es unbebaut bleibt das Wiederkaufsrecht im Sinne der Paragraphen 1068, ff ABGB zum Preis von EUR 60,00 pro m² ein.

Gemäß Punkt X. vereinbarten die Beschwerdeführer: "Sollte die Käuferin auf dem GSt 2560/180 ein Bauwerk errichten und dieses Grundstück mit dem darauf erstellten Bauwerk oder Teile dieses Grundstückes in Zukunft veräußern, so ist die Verkäuferin berechtigt, von der Käuferin den Verkehrswert des veräußerten Grundstückes (Bodenwert ohne Bauwerk) zu begehren, und zwar unter Abzug des mit diesem Vertrag bereits geleisteten Kaufpreises. Der Verkehrswert wird durch einen von der Verkäuferin bestellten Schiedsmann ermittelt und ist seitens der Käuferin nicht anfechtbar. Bei berücksichtigungswürdigen Gründen kann die Gemeinde XXXX ihre Forderung vermindern oder erlassen. Obige Vereinbarung gilt auch dann, wenn die kaufgegenständliche Liegenschaft durch Zwangsversteigerung an dritte Personen übergeht." Gemäß Punkt römisch zehn. vereinbarten die Beschwerdeführer: "Sollte die Käuferin auf dem GSt 2560/180 ein Bauwerk errichten und dieses Grundstück mit dem darauf erstellten Bauwerk oder Teile dieses

Grundstückes in Zukunft veräußern, so ist die Verkäuferin berechtigt, von der Käuferin den Verkehrswert des veräußerten Grundstückes (Bodenwert ohne Bauwerk) zu begehren, und zwar unter Abzug des mit diesem Vertrag bereits geleisteten Kaufpreises. Der Verkehrswert wird durch einen von der Verkäuferin bestellten Schiedsmann ermittelt und ist seitens der Käuferin nicht anfechtbar. Bei berücksichtigungswürdigen Gründen kann die Gemeinde römisch 40 ihre Forderung vermindern oder erlassen. Obige Vereinbarung gilt auch dann, wenn die kaufgegenständliche Liegenschaft durch Zwangsversteigerung an dritte Personen übergeht."

Gemäß Punkt XI. verpflichtet sich die Zweitbeschwerdeführerin, innerhalb von zwei Jahren mit der Bauführung zu beginnen und das Bauwerk jedenfalls innerhalb von fünf Jahren fertigzustellen, widrigenfalls die Erstbeschwerdeführerin berechtigt ist, den Vertrag unter Setzung einer Nachfrist von sechs Monaten aufzulösen. Gemäß Punkt römisch elf. verpflichtet sich die Zweitbeschwerdeführerin, innerhalb von zwei Jahren mit der Bauführung zu beginnen und das Bauwerk jedenfalls innerhalb von fünf Jahren fertigzustellen, widrigenfalls die Erstbeschwerdeführerin berechtigt ist, den Vertrag unter Setzung einer Nachfrist von sechs Monaten aufzulösen.

Gemäß Punkt XIII. des Kaufvertrages verpflichtet sich die Zweitbeschwerdeführerin ua zu Bezahlung sämtlicher mit der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Gebühren. Gemäß Punkt römisch dreizehn. des Kaufvertrages verpflichtet sich die Zweitbeschwerdeführerin ua zu Bezahlung sämtlicher mit der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Gebühren.

Die Zweitbeschwerdeführerin hat einen Betrag von EUR 384,00 an Eintragungsgebühr geleistet.

Bauland in der Gemeinde Leutasch hat einen Wert von durchschnittlich EUR 239,40 pro m².

Die Bemessungsgrundlage beträgt EUR 139.000,00.

2. Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in die Beschwerde vom 29.11.2018 sowie in den vorgelegten Verwaltungsakt, in die dort einliegenden Urkunden, insbesondere in den Kaufvertrag vom 14.07.2016, und in den bekämpften Bescheid sowie durch Einsicht in die Homepage der Gemeinde XXXX, in die Datenbank www.bodenpreise.at und in den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich. Beweis wurde aufgenommen durch Einsicht in die Beschwerde vom 29.11.2018 sowie in den vorgelegten Verwaltungsakt, in die dort einliegenden Urkunden, insbesondere in den Kaufvertrag vom 14.07.2016, und in den bekämpften Bescheid sowie durch Einsicht in die Homepage der Gemeinde römisch 40, in die Datenbank www.bodenpreise.at und in den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich.

Dass die Gemeinde XXXX geförderte Baugrundstücke an "Einheimische", dh an in der Gemeinde wohnhafte Bürger mit zumindest zehnjährigem Hauptwohnsitz in der Gemeinde, anbietet, ergibt sich zweifelsfrei aus den, diesbezüglich nicht bestrittenen Feststellungen des angefochtenen Bescheides sowie aus der im Internet abrufbaren XXXX, welche im Beitrag "Weiterhin Baugründe für Einheimische" das Fördermodell im Detail beschreibt und festhält, dass der Preis der Grundstücke "nach wie vor EUR 60,00 pro m²" beträgt, woraus geschlossen werden kann, dass diese Regelung auch im verfahrensgegenständlichen Zeitraum 2016 galt. Dass die Gemeinde römisch 40 geförderte Baugrundstücke an "Einheimische", dh an in der Gemeinde wohnhafte Bürger mit zumindest zehnjährigem Hauptwohnsitz in der Gemeinde, anbietet, ergibt sich zweifelsfrei aus den, diesbezüglich nicht bestrittenen Feststellungen des angefochtenen Bescheides sowie aus der im Internet abrufbaren römisch 40, welche im Beitrag "Weiterhin Baugründe für Einheimische" das Fördermodell im Detail beschreibt und festhält, dass der Preis der Grundstücke "nach wie vor EUR 60,00 pro m²" beträgt, woraus geschlossen werden kann, dass diese Regelung auch im verfahrensgegenständlichen Zeitraum 2016 galt.

Die Feststellungen zu den ob der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX einverlebten Rechten basiert auf dem Beschluss vom 22.09.2016, TZ 11452/2016. Die Feststellungen zu den ob der Liegenschaft EZ römisch 40 KG römisch 40 einverlebten Rechten basiert auf dem Beschluss vom 22.09.2016, TZ 11452 aus 2016,.

Die Feststellungen zum Kaufvertrag und zu den Punkten IX., X., XI. und XIII. dieses Kaufvertrages basieren auf dem im Verwaltungsakt in Kopie einliegenden Kaufvertrag vom 14.07.2016 und stehen unzweifelhaft fest. Die Feststellungen zum Kaufvertrag und zu den Punkten römisch neun., römisch zehn., römisch elf. und römisch dreizehn. dieses Kaufvertrages basieren auf dem im Verwaltungsakt in Kopie einliegenden Kaufvertrag vom 14.07.2016 und stehen unzweifelhaft fest.

Dass eine Eintragungsgebühr von EUR 384,00 bereits geleistet worden ist, ist ebenfalls unstrittig.

Die Feststellungen zum für Bauland in der Gemeinde XXXX erzielbaren durchschnittlichen Quadratmeterpreis basieren auf den Erhebungen im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, welcher als untersten Wert für Bauland im maßgeblichen Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses einen Preis von EUR 243,30 pro m² in Ansatz bringt. Die Datenbank www.bodenpreise.at setzt für Bauland in der Gemeinde XXXX einen Quadratmeterpreis von EUR 140,66 an. Die im Verwaltungsakt einliegenden Auszüge von Kaufangeboten innerhalb der Gemeinde Leutasch zeigen je nach Lage Kaufpreise zwischen EUR 223,50 pro m² bis maximal 350,00 pro m². Daher ergibt sich ein Quadratmeterpreis von EUR 239,40 pro m² als Durchschnittswert. Die Feststellungen zum für Bauland in der Gemeinde römisch 40 erzielbaren durchschnittlichen Quadratmeterpreis basieren auf den Erhebungen im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, welcher als untersten Wert für Bauland im maßgeblichen Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses einen Preis von EUR 243,30 pro m² in Ansatz bringt. Die Datenbank www.bodenpreise.at setzt für Bauland in der Gemeinde römisch 40 einen Quadratmeterpreis von EUR 140,66 an. Die im Verwaltungsakt einliegenden Auszüge von Kaufangeboten innerhalb der Gemeinde Leutasch zeigen je nach Lage Kaufpreise zwischen EUR 223,50 pro m² bis maximal 350,00 pro m². Daher ergibt sich ein Quadratmeterpreis von EUR 239,40 pro m² als Durchschnittswert.

Ausgehend von einem Durchschnittswert von EUR 239,40 pro m² ergibt sich für ein Grundstück von 581 m² eine Bemessungsgrundlage von EUR 139.000,00.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A) Abweisung der Beschwerde

Gemäß § 2 Z 4 GGG wird - soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird - der Anspruch des Bundes auf die Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Im gegenständlichen Fall wurde das Eigentumsrecht der Zweitbeschwerdeführerin am 22.09.2016 einverleibt. Für das Verfahren ist mangels materiell-rechtlicher Anordnungen über den Wirksamkeitszeitpunkt im Abgabenrecht prinzipiell die Rechtslage maßgebend, unter deren zeitlicher Gestaltung der Abgabentatbestand verwirklicht wurde (vgl. VwGH 20.05.1988, 96/17/0178, 20.04.1998, 97/17/01414). Im vorliegenden Fall ist dies die Rechtslage zum Eintragungszeitpunkt. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG wird - soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird - der Anspruch des Bundes auf die Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Im gegenständlichen Fall wurde das Eigentumsrecht der Zweitbeschwerdeführerin am 22.09.2016 einverleibt. Für das Verfahren ist mangels materiell-rechtlicher Anordnungen über den Wirksamkeitszeitpunkt im Abgabenrecht prinzipiell die Rechtslage maßgebend, unter deren zeitlicher Gestaltung der Abgabentatbestand verwirklicht wurde vergleiche VwGH 20.05.1988, 96/17/0178, 20.04.1998, 97/17/01414). Im vorliegenden Fall ist dies die Rechtslage zum Eintragungszeitpunkt.

Zahlungspflichtig ist gemäß § 25 Abs 1 GGG für die Eintragungsgebühr derjenige, der den Antrag stellt (lit a) - dies ist im vorliegenden Fall die Erstbeschwerdeführerin, die allerdings vertraglich diese Pflicht auf die Zweitbeschwerdeführerin im Innenverhältnis abgewälzt hat - aber auch derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht (lit b) - gegenständlich die Zweitbeschwerdeführerin, weshalb sowohl der Erstbeschwerdeführerin, als auch der Zweitbeschwerdeführerin ein rechtliches Interesse an der Klärung der gegenständlichen Fragestellung und damit Parteistellung zukommt. Die Verpflichtung trifft beide Teile (VwGH 19.05.1988, 87/16/0036); jedenfalls zahlungspflichtig ist die Person, die im Grundbuchgesucht als Antragstellerin aufscheint (VwGH 08.03.1990, 89/16/0092, AnwBI 1990/3535) - im gegenständlichen Fall die Erstbeschwerdeführerin - weshalb der Spruch des angefochtenen Bescheides entsprechend abzuändern war. Zahlungspflichtig ist gemäß Paragraph 25, Absatz eins, GGG für die Eintragungsgebühr derjenige, der den Antrag stellt (Litera a,) - dies ist im vorliegenden Fall die Erstbeschwerdeführerin, die allerdings vertraglich diese Pflicht auf die Zweitbeschwerdeführerin im Innenverhältnis abgewälzt hat - aber auch derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht (Litera b,) - gegenständlich die Zweitbeschwerdeführerin, weshalb sowohl der Erstbeschwerdeführerin, als auch der Zweitbeschwerdeführerin ein rechtliches Interesse an der Klärung der gegenständlichen Fragestellung und damit Parteistellung zukommt. Die Verpflichtung trifft beide Teile (VwGH 19.05.1988, 87/16/0036); jedenfalls zahlungspflichtig ist die Person, die im Grundbuchgesucht als Antragstellerin aufscheint (VwGH 08.03.1990, 89/16/0092, AnwBI 1990/3535) - im gegenständlichen Fall die Erstbeschwerdeführerin - weshalb der Spruch des angefochtenen Bescheides entsprechend abzuändern war.

Die Höhe der Gebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums beträgt gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG 1,1 vH vom Wert des Rechtes. Die Höhe der Gebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums beträgt gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG 1,1 vH vom Wert des Rechtes.

Gemäß § 26 Abs 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts 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. Gemäß § 26 Abs 3 Z 1 GGG ist bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Wert der Gegenleistung und als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts knüpft an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, an. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung kommt es nicht an. Diese Bemessungsgrundlage ist unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen (EBRV 1984 BlgNR 24. GP; Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ § 26 GGG Anm 1). Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts 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. Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG ist bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Wert der Gegenleistung und als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts knüpft an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, an. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung kommt es nicht an. Diese Bemessungsgrundlage ist unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen (EBRV 1984 BlgNR 24. GP; Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ Paragraph 26, GGG Anmerkung 1).

Gegenstand der Gebührenpflicht und damit auch allein maßgebend für die Beurteilung der Bemessungsgrundlage kann immer nur die Rechtsänderung sein, die durch die vorgenommene bürgerliche Eintragung bewirkt wird (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ § 26 GGG E 11; VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021). Gegenstand der Gebührenpflicht und damit auch allein maßgebend für die Beurteilung der Bemessungsgrundlage kann immer nur die Rechtsänderung sein, die durch die vorgenommene bürgerliche Eintragung bewirkt wird (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ Paragraph 26, GGG E 11; VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021).

Gemäß § 6 Abs 2 GGG sind nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden. Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG sind nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden.

Im gegenständlichen Fall ist es unstrittig, dass die Zweitbeschwerdeführerin das kaufgegenständliche Grundstück von der Erstbeschwerdeführerin um EUR 34.860,00, und damit zu begünstigten, unter dem Verkehrswert liegenden Konditionen erworben hat. Zutreffend verweist die Beschwerde darauf, dass an den Erwerb strenge Bedingungen geknüpft sind (Bebauungs- und Baufertigstellungspflicht bei sonstiger Vertragsauflösung, Wiederkaufsrecht der Erstbeschwerdeführerin zum Kaufpreis, solange keine Bebauung erfolgt und Vorkaufsrecht zugunsten der Erstbeschwerdeführerin; ferner Berechtigung zum Erhalt des Differenzbetrages zwischen geleistetem Kaufpreis und Verkehrswert des veräußerten Grundstückes [Bodenwert ohne Bauwerk]).

Nach den oben zitierten EBRV kommt es auf eine tatsächliche Veräußerung zum Verkehrswert im Sinne des Preises, der nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, nicht an (VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012).

Damit ist die besondere Stellung der Zweitbeschwerdeführerin als Käuferin eines Grundstückes zu besonders günstigen Bedingungen für die Ermittlung der Gegenleistung mit dem geringeren Betrag von EUR 34.860,00 bestimmend. Dass dieses Grundstück tatsächlich wertvoller ist, wird auch in der Beschwerde nicht in Abrede gestellt

und zeigt sich auch aus der Bestimmung des Punktes X. des Kaufvertrages, wenn sich die Erstbeschwerdeführerin für den Verkaufsfall den Differenzbetrag zwischen Kaufschilling und Verkehrswert des um den Wert des Bauwerks berechtigten Bodenwertes sichert. Der Wert des kaufgegenständlichen Rechtes wird jedoch - entgegen den Ausführungen der Beschwerde - nicht durch spezifische Lasten gemindert, sondern aus rein gemeinde- und siedlungspolitischen Gründen. Derartige politisch motivierte Gründe einer Gemeinde, Gemeindegrund an langjährig ortsansässige Gemeindebürger stark vergünstigt anzubieten, vermögen nicht die aus dem GGG resultierenden Ansprüche des Bundes auf die am tatsächlichen Wert des Rechts bemessene Eintragsgebühr zu mindern. Es liegen somit "außergewöhnliche Verhältnisse" im Sinne des § 26 Abs 3 GGG vor, sodass der Wert dieser Gegenleistung als Bemessungsgrundlage gerade nicht herangezogen werden kann (VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012). Damit ist die besondere Stellung der Zweitbeschwerdeführerin als Käuferin eines Grundstückes zu besonders günstigen Bedingungen für die Ermittlung der Gegenleistung mit dem geringeren Betrag von EUR 34.860.00 bestimmend. Dass dieses Grundstück tatsächlich wertvoller ist, wird auch in der Beschwerde nicht in Abrede gestellt und zeigt sich auch aus der Bestimmung des Punktes römisch zehnten. des Kaufvertrages, wenn sich die Erstbeschwerdeführerin für den Verkaufsfall den Differenzbetrag zwischen Kaufschilling und Verkehrswert des um den Wert des Bauwerks berechtigten Bodenwertes sichert. Der Wert des kaufgegenständlichen Rechtes wird jedoch - entgegen den Ausführungen der Beschwerde - nicht durch spezifische Lasten gemindert, sondern aus rein gemeinde- und siedlungspolitischen Gründen. Derartige politisch motivierte Gründe einer Gemeinde, Gemeindegrund an langjährig ortsansässige Gemeindebürger stark vergünstigt anzubieten, vermögen nicht die aus dem GGG resultierenden Ansprüche des Bundes auf die am tatsächlichen Wert des Rechts bemessene Eintragsgebühr zu mindern. Es liegen somit "außergewöhnliche Verhältnisse" im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vor, sodass der Wert dieser Gegenleistung als Bemessungsgrundlage gerade nicht herangezogen werden kann (VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012).

Nach § 26 Abs 1 GGG ist der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dies ist unstrittig nicht der Quadratmeterpreis von EUR 60 pro m², sondern jedenfalls der auf Basis eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises für Bauland in der Gemeinde Leutasch von EUR 239,40 pro m² ermittelte Verkehrswert für das gegenständliche Grundstück von EUR 139.000,00. Nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dies ist unstrittig nicht der Quadratmeterpreis von EUR 60 pro m², sondern jedenfalls der auf Basis eines durchschnittlichen Quadratmeterpreises für Bauland in der Gemeinde Leutasch von EUR 239,40 pro m² ermittelte Verkehrswert für das gegenständliche Grundstück von EUR 139.000,00.

Im Ergebnis ist der angefochtene Bescheid nicht mit Rechtswidrigkeit im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG belastet. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß § 28 Abs 2 VwGVG iVm TP 9 lit b Z 1 GGG sowie § 26 Abs 1 GGG abzuweisen. Im Ergebnis ist der angefochtene Bescheid nicht mit Rechtswidrigkeit im Sinne des Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG belastet. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG sowie Paragraph 26, Absatz eins, GGG abzuweisen.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte - trotz des entsprechenden Antrages - gemäß § 24 Abs 1 und Abs 4 VwGVG entfallen (vgl dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung und Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte - trotz des entsprechenden Antrages - gemäß Paragraph 24, Absatz eins und Absatz 4, VwGVG entfallen vergleiche dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung und Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt.

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 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 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.

Im gegenständlichen, einen Einzelfall betreffenden Fall, konnte sich das Bundesverwaltungsgericht auf die im Erkenntnis zitierte, nicht als uneinheitlich zu beurteilende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 26 GGG stützen. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Als Einzelfallentscheidung ist das vorliegende Erkenntnis grundsätzlich für sich gesehen nicht reversibel. Im gegenständlichen, einen Einzelfall betreffenden Fall, konnte sich das Bundesverwaltungsgericht auf die im Erkenntnis zitierte, nicht als uneinheitlich zu beurteilende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut des Paragraph 26, GGG stützen. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Als Einzelfallentscheidung ist das vorliegende Erkenntnis grundsätzlich für sich gesehen nicht reversibel.

Schlagworte

außergewöhnliche Verhältnisse, Bemessungsgrundlage,
Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, Grundbuchseintragung,
Liegenschaftserwerb, Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2019:I413.2210958.1.00

Zuletzt aktualisiert am

25.09.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at