

TE Bvwg Erkenntnis 2017/12/12 W183 2174633-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.12.2017

Entscheidungsdatum

12.12.2017

Norm

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §26 Abs1

GGG Art.1 §32 TP9 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

W183 2174633-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER über die Beschwerde von XXXX , vertreten durch die Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 15.09.2017, Zl. 100 Jv 4770/17p-33a, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin MMag. Dr. Erika PIELER über die Beschwerde von römisch 40 , vertreten durch die Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 15.09.2017, Zl. 100 Jv 4770/17p-33a, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG i.V.m. TP 9 lit. b Z 1 GGG sowie § 26 Abs. 1 GGG abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG sowie Paragraph 26, Absatz eins, GGG abgewiesen.

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 24.05.2017 beantragte der Beschwerdeführer (in der Folge: BF) über seine Rechtsvertretung u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts in einer näher genannten EZ. Als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr wurden EUR 141.597,52 angegeben. Mit Beschluss des BG Favoriten vom 29.05.2017 wurde die Einverleibung durchgeführt.

2. Mit Lastschriftanzeige vom 10.07.2017 wurde dem BF eine Eintragungsgebühr laut TP 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 (in der Folge: GGG), in Höhe von EUR 2.127,00 (Bemessungsgrundlage EUR 193.298,00), abzüglich bereits geleisteter Teilzahlungen in Höhe von EUR 1.558,00, gesamt sohin EUR 569,00, vorgeschrieben. 2. Mit Lastschriftanzeige vom 10.07.2017 wurde dem BF eine Eintragungsgebühr laut TP 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, (in der Folge: GGG), in Höhe von EUR 2.127,00 (Bemessungsgrundlage EUR 193.298,00), abzüglich bereits geleisteter Teilzahlungen in Höhe von EUR 1.558,00, gesamt sohin EUR 569,00, vorgeschrieben.

Dazu erklärte der BF, als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr sei der Kaufpreis, nicht jedoch der Verkehrswert heranzuziehen.

Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 10.08.2017 wurde dem BF abermals die Zahlung der Gebühr in Höhe von EUR 2.127,00, abzüglich bereits geleisteter Teilzahlungen in Höhe von EUR 1.558,00, sowie eine Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,00, gesamt sohin EUR 577,00, aufgetragen.

3. Dagegen erhob der BF am 11.08.2017 Vorstellung und brachte abermals vor, als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr sei der Kaufpreis heranzuziehen. Mangels gesetzter Ermittlungsschritte trat der Zahlungsauftrag vom 10.08.2017 außer Kraft.

4. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 15.09.2017 (zugestellt am 27.09.2017) wurde der BF zur Zahlung der für die Eintragung zum Erwerb des Eigentums entstandenen Gebühr in Höhe von EUR 2.127,00 (Bemessungsgrundlage: EUR 193.298,00), zuzüglich der Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,00, abzüglich bereits geleisteter Zahlungen in Höhe von EUR 1.558,00, gesamt sohin EUR 557,00, verpflichtet.

5. Mit Schriftsatz vom 18.10.2017 (Poststempel vom selben Tag) erhob der BF durch seine Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass als Bemessungsgrundlage der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von EUR 141.597,52 und nicht der im Kaufvertrag angeführte Verkehrswert in Höhe von EUR 193.297,52 herangezogen werden sollte. Der Kaufpreis sei die Gegenleistung, der Verkehrswert hingegen sei nicht der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise erzielbare Preis. Es würden auch

keine außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinne des § 26 Abs. 3 GGG vorliegen. Vielmehr würde bei dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979 (in der Folge: WGG), unterliegenden Kaufverträgen, in deren Rahmen eine gemeinnützige Bauvereinigung an den bisherigen Mieter gem. den §§ 15b ff WGG ein Bestandsobjekt veräußere, der WGG-Kaufpreis die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr bilden.⁵ Mit Schriftsatz vom 18.10.2017 (Poststempel vom selben Tag) erhob der BF durch seine Rechtsvertretung binnen offener Frist das Rechtsmittel der Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass als Bemessungsgrundlage der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von EUR 141.597,52 und nicht der im Kaufvertrag angeführte Verkehrswert in Höhe von EUR 193.297,52 herangezogen werden sollte. Der Kaufpreis sei die Gegenleistung, der Verkehrswert hingegen sei nicht der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise erzielbare Preis. Es würden auch keine außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vorliegen. Vielmehr würde bei dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 139 aus 1979, (in der Folge: WGG), unterliegenden Kaufverträgen, in deren Rahmen eine gemeinnützige Bauvereinigung an den bisherigen Mieter gem. den Paragraphen 15 b, ff WGG ein Bestandsobjekt veräußere, der WGG-Kaufpreis die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr bilden.

6. Mit Schriftsatz vom 23.10.2017 (eingelangt am 25.10.2017) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:^{römisch} zwei. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Mit Antrag vom 24.05.2017 beantragte der BF u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts in XXXX und wurde diese mit Beschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 29.05.2017, Zl. XXXX , antragsgemäß beschlossen.^{1.1.} Mit Antrag vom 24.05.2017 beantragte der BF u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts in römisch 40 und wurde diese mit Beschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 29.05.2017, Zl. römisch 40 , antragsgemäß beschlossen.

1.2. Laut Kaufvertrag zwischen dem BF und der "XXXX" Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft GmbH vom 20.02.2017 beträgt der Kaufpreis der gegenständlichen Wohnung EUR 141.597,52 (Punkt 2), ihr Verkehrswert EUR 193.297,52 (Punkt 12). Gem. Punkt 12 des Kaufvertrags hat der BF im Fall einer (Weiter-)Übertragung den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert, somit EUR 51.700,00, an die Verkäuferin zu leisten.

1.3. Die Bemessungsgrundlage beträgt EUR 193.298,00.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die Feststellungen ergeben sich aus den von der belangten Behörde vollständig vorgelegten, unstrittigen Verwaltungsunterlagen sowie den Aktenbestandteilen des gerichtlichen Grundverfahrens.

2.2. Der Wert des einzutragenden Rechts ergibt sich aus dem oben genannten Kaufvertrag.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1.1. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 (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.^{3.1.1.} Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2013, (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.

3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 (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.^{3.1.2.} Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, (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 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 (B-VG), die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 (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 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, Bundes-Verfassungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, (B-VG), die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, Bundesgesetzblatt Nr. 51 aus 1991, (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 dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

3.1.3. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG, BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 51/2012, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 3.1.3. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

3.2. Zu A)

3.2.1. Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gem. Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG 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. 3.2.1. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gem. Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG 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.

3.2.2. Grundsätzlich ist mangels besonderer materiell-rechtlicher Anordnungen über den Wirksamkeitszeitpunkt im Abgabenrecht prinzipiell jene Rechtslage maßgebend, unter deren zeitlicher Gestaltung der Abgabentatbestand verwirklicht wurde (Hinweis VwGH 20.05.1988, 86/17/0178) (VwGH 20.04.1998, 97/17/0414).

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 des BF am 29.05.2017 einverleibt. 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 des BF am 29.05.2017 einverleibt.

Die zum damaligen Zeitpunkt maßgebliche Rechtslage stellt sich wie folgt dar:

Gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GGG ist für die Eintragungsgebühr derjenige zahlungspflichtig, der den Antrag auf Eintragung stellt. Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG ist für die Eintragungsgebühr derjenige zahlungspflichtig, der den Antrag auf Eintragung stellt.

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Höhe der Gebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums 1,1 vH vom Wert des Rechtes. Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt die Höhe der Gebühren für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums 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 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 § 26 Abs. 2 GGG hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts gem. 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 gem. 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 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. 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.

Seit der GGN BGBl. I 2013/1 wird für die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, angeknüpft. 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 (RV 1984 BlgNR 24. GP). (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³, Bemerkung 1 zu § 26 GGG) Seit der GGN BGBl. römisch eins 2013/1 wird für die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, angeknüpft. 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 Regierungsvorlage 1984 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³, Bemerkung 1 zu Paragraph 26, GGG)

§ 26 Abs. 3 GGG legt fest, dass der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspricht. Als Beispiel kann hier eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt werden. Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse aber nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Abs. 1 abstellt. (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³, Bemerkung 3 zu § 26 GGG) Paragraph 26, Absatz 3, GGG legt fest, dass der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspricht. Als Beispiel kann hier eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt werden. Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse aber nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Absatz eins, abstellt. (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³, Bemerkung 3 zu Paragraph 26, GGG)

Bei der Gerichtsgebühr handelt es sich um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß § 1 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955, BGBl. Nr. 148/1955 (in der Folge: BewG), die Bestimmungen des § 10 BewG maßgebend sein können (vgl. VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168; ÖStZB 2016/97). Allerdings enthält § 26 Abs. 1 GGG eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, weshalb § 10 BewG nicht anzuwenden ist. (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037) Bei der Gerichtsgebühr handelt es sich um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Bewertungsgesetz 1955, Bundesgesetzblatt Nr. 148 aus 1955, (in der Folge: BewG), die Bestimmungen des Paragraph 10, BewG maßgebend sein können vergleiche VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168; ÖStZB 2016/97). Allerdings enthält Paragraph 26, Absatz eins, GGG eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, weshalb Paragraph 10, BewG nicht anzuwenden ist. (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037)

Die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG weicht von der Bestimmung des § 10 Abs. 2 BewG ab und entspricht vielmehr dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. Nr. 150/1992 (in der Folge: LBG), wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Die Regelung des Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG weicht von der Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 2, BewG ab und entspricht vielmehr dem Paragraph 2, Absatz 2, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 150 aus 1992, (in der Folge: LBG), wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037).

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, E 11 zu § 26 GGG; VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021, ÖStZB 2016/342). 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, E 11 zu Paragraph 26, GGG; VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021, ÖStZB 2016/342).

§ 15g Abs. 2 WGG lautet: Paragraph 15 g, Absatz 2, WGG lautet:

"Der Eigentümer hat im Fall einer (Weiter-)Übertragung binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages den Differenzbetrag, der sich aus dem Vergleich

1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung gemäß § 15e Abs. 1 oder § 15c lit. b (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß § 15d Abs. 2) mit 1. des dem Käufer bekanntzugebenden Verkehrswerts im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots der Bauvereinigung gemäß Paragraph 15 e, Absatz eins, oder Paragraph 15 c, Litera b, (des vom Gericht ermittelten Verkehrswerts gemäß Paragraph 15 d, Absatz 2,) mit

2. dem vereinbarten (§ 15d Abs. 1) oder festgesetzten (§ 15d Abs. 2 und § 15e Abs. 2) Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten. 2. dem vereinbarten (Paragraph 15 d, Absatz eins,) oder festgesetzten (Paragraph 15 d, Absatz 2 und Paragraph 15 e, Absatz 2,) Kaufpreis ergibt, an die Bauvereinigung zu leisten.

Bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß § 15b, auf welche die Vorschriften der § 15c bis § 15f nicht anwendbar sind, ist unter Z 1 der dem Käufer bekanntzugebende Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu verstehen, sowie unter Z 2 der vereinbarte Kaufpreis. "Bei nachträglicher Übertragung in das Eigentum (Miteigentum, Wohnungseigentum) gemäß Paragraph 15 b,, auf welche die Vorschriften der Paragraph 15 c bis Paragraph 15 f, nicht anwendbar sind, ist unter Ziffer eins, der dem Käufer bekanntzugebende Verkehrswert im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zu verstehen, sowie unter Ziffer 2, der vereinbarte Kaufpreis."

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.

3.2.3. Für den gegenständlichen Fall hält das Bundesverwaltungsgericht fest, dass zur Errechnung der Bemessungsgrundlage § 26 Abs. 1 GGG heranzuziehen und Abs. 3 leg. cit. nicht anwendbar ist. Aus dem Vergleich der Punkte 2 und 12 des Kaufvertrags ergibt sich, dass die Genossenschaft die Wohnungen an Mieter oder Nutzungsberechtigte offensichtlich zu einem günstigeren Preis verkauft, der unter dem Verkehrswert nach § 15g Abs. 2 Z 1 WGG liegt. Das ergibt sich bereits aus § 15g Abs. 2 WGG, der den Wert nach Z 1 als "Verkehrswert" bezeichnet, der ggf. gerichtlich überprüft werden kann. Dass dieser Wert als Wert nach § 26 Abs. 1 GGG anzunehmen ist, ergibt sich auch daraus, dass der BF im Fall einer Weiterveräußerung den Differenzbetrag zwischen diesem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis als nachträgliche Gegenleistung an die Bauvereinigung leisten muss. 3.2.3. Für den gegenständlichen Fall hält das Bundesverwaltungsgericht fest, dass zur Errechnung der Bemessungsgrundlage Paragraph 26, Absatz eins, GGG heranzuziehen und Absatz 3, leg. cit. nicht anwendbar ist. Aus dem Vergleich der Punkte 2 und 12 des Kaufvertrags ergibt sich, dass die Genossenschaft die Wohnungen an Mieter oder Nutzungsberechtigte offensichtlich zu einem günstigeren Preis verkauft, der unter dem Verkehrswert nach Paragraph 15 g, Absatz 2, Ziffer eins, WGG liegt. Das ergibt sich bereits aus Paragraph 15 g, Absatz 2, WGG, der den Wert nach

Ziffer eins, als "Verkehrswert" bezeichnet, der ggf. gerichtlich überprüft werden kann. Dass dieser Wert als Wert nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG anzunehmen ist, ergibt sich auch daraus, dass der BF im Fall einer Weiterveräußerung den Differenzbetrag zwischen diesem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis als nachträgliche Gegenleistung an die Bauvereinigung leisten muss.

Da sich somit die Gegenleistung offenkundig nicht am Preis orientiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielbar wäre, liegen "außergewöhnliche Verhältnisse" im Sinne des § 26 Abs. 3 GGG vor, die eine Heranziehung der mit dem BF vereinbarten geringeren Gegenleistung als Bemessungsgrundlage verhindern. Es ist daher der höhere Verkehrswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Da sich somit die Gegenleistung offenkundig nicht am Preis orientiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielbar wäre, liegen "außergewöhnliche Verhältnisse" im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vor, die eine Heranziehung der mit dem BF vereinbarten geringeren Gegenleistung als Bemessungsgrundlage verhindern. Es ist daher der höhere Verkehrswert als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Das Bundesverwaltungsgericht gelangt somit abschließend zu dem Ergebnis, dass dem angefochtenen Bescheid keine Rechtswidrigkeit i. S.d. Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG anzulasten ist und die Beschwerde daher gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG i.V.m. TP 9 lit. b Z 1 GGG sowie § 26 Abs. 1 GGG abzuweisen war. Das Bundesverwaltungsgericht gelangt somit abschließend zu dem Ergebnis, dass dem angefochtenen Bescheid keine Rechtswidrigkeit i. S.d. Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG anzulasten ist und die Beschwerde daher gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG sowie Paragraph 26, Absatz eins, GGG abzuweisen war.

3.2.4 Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 EMRK noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Im vorliegenden Fall geht der Sachverhalt eindeutig aus den Akten hervor und lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten. Die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist 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, wonach Angelegenheiten der Gerichtsgebühren nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 EMRK fallen). 3.2.4 Gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, EMRK noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Im vorliegenden Fall geht der Sachverhalt eindeutig aus den Akten hervor und lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten. Die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist 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, wonach Angelegenheiten der Gerichtsgebühren nicht in den Anwendungsbereich des Artikel 6, EMRK fallen).

3.3. 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 (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur); 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 (siehe die unter Punkt 3.2. zitierte Judikatur); weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Bemessungsgrundlage, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr,
Gerichtsgebührenpflicht, Kaufpreis, Liegenschaftserwerb,
Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2017:W183.2174633.1.00

Zuletzt aktualisiert am

24.01.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at