

TE Bvwg Erkenntnis 2017/11/7 L523 2151206-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.11.2017

Entscheidungsdatum

07.11.2017

Norm

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a 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

L523 2151206-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. Dr. Tanja DANNINGER-SIMADER als Einzelrichterin über die Beschwerde der XXXX und der XXXX, vertreten durch RA XXXX, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 26.1.2017, Zl. XXXX, betreffend der Begleichung von Gebühren in einer Grundbuchssache, zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. Dr. Tanja DANNINGER-SIMADER als Einzelrichterin über die Beschwerde der römisch 40 und der römisch 40, vertreten durch RA römisch 40, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 26.1.2017, Zl. römisch 40, betreffend der Begleichung von Gebühren in einer Grundbuchssache, zu Recht erkannt:

A) Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG als unbegründet
A) Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz eins und 2 VwGVG als unbegründet

abgewiesen.

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Am 3.5.2016 beantragten die XXXX und die XXXX – die Beschwerdeführerinnen im gegenständlichen Verfahren – auf Grundlage eines Realteilungsvertrages vom 15.10.2015 insbesondere folgende grundbücherliche Eintragungen: 1. Am 3.5.2016 beantragten die römisch 40 und die römisch 40 – die Beschwerdeführerinnen im gegenständlichen Verfahren – auf Grundlage eines Realteilungsvertrages vom 15.10.2015 insbesondere folgende grundbücherliche Eintragungen:

- -Strichaufzählung

Ob EZ XXXX Grundbuch XXXX .Ob EZ römisch 40 Grundbuch römisch 40 :

a) Die Teilung des GST 928/1 in GST 928/1 und GST 928/3

c) Die Abschreibung des GST 928/3 vom Gutsbestand der EZ XXXX Grundbuch XXXX unter Mitübertragung: des bestehenden Eigentumsrechtes der XXXX zu 150/323 Anteilen und der XXXX zu 173/323 Anteilenc) Die Abschreibung des GST 928/3 vom Gutsbestand der EZ römisch 40 Grundbuch römisch 40 unter Mitübertragung: des bestehenden Eigentumsrechtes der römisch 40 zu 150/323 Anteilen und der römisch 40 zu 173/323 Anteilen

- -Strichaufzählung

Die Eröffnung der neuen Einlagezahl XXXX für das GST 928/3 im Grundbuch XXXX und daraufDie Eröffnung der neuen Einlagezahl römisch 40 für das GST 928/3 im Grundbuch römisch 40 und darauf:

a) Auf den der XXXX gehörenden 173/323 Anteilen: Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die XXXXa) Auf den der römisch 40 gehörenden 173/323 Anteilen: Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die römisch 40

b) und die Zusammenziehung der vorgenannten 173/323 Anteile mit den der XXXX bereits gehörenden 150/323 Anteilen, sodass die XXXX Alleineigentümerin dieser Liegenschaft ist.b) und die Zusammenziehung der vorgenannten 173/323 Anteile mit den der römisch 40 bereits gehörenden 150/323 Anteilen, sodass die römisch 40 Alleineigentümerin dieser Liegenschaft ist.

- -Strichaufzählung

Ob EZ XXXX Grundbuch XXXX .Ob EZ römisch 40 Grundbuch römisch 40 :

a) Auf den der XXXX gehörenden 150/323 Anteilena) Auf den der römisch 40 gehörenden 150/323 Anteilen:

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die XXXXDie Einverleibung des Eigentumsrechtes für die römisch 40

b) und die Zusammenziehung der vorgenannten 150/323 Anteile mit den der XXXX bereits gehörenden 173/323 Anteilen, sodass die XXXX Alleineigentümerin dieser Liegenschaft ist.b) und die Zusammenziehung der vorgenannten 150/323 Anteile mit den der römisch 40 bereits gehörenden 173/323 Anteilen, sodass die römisch 40 Alleineigentümerin dieser Liegenschaft ist.

2. Mit Beschluss vom 18.5.2016, XXXX, wurden diese beantragten Eintragungen antragsgemäß bewilligt2. Mit Beschluss vom 18.5.2016, römisch 40, wurden diese beantragten Eintragungen antragsgemäß bewilligt.

3. Bezüglich der Vorschreibung der Eintragungsgebühren wurde zur konkreten Ermittlung der Liegenschaftswerte vom Kostenbeamten des Bezirksgerichtes Salzburg am 30.5.2016 ein Verbesserungsverfahren eingeleitet. Mit Schreiben vom 11.8.2016 wurden daraufhin die Gesamtwerte der Liegenschaften mit den nunmehr darauf befindlichen Häusern mit insgesamt Euro XXXX und Euro XXXX bekanntgegeben. Entsprechend der vertauschten Liegenschaftsanteile (173/323 Anteile an GST 928/3 bzw. 150/323 Anteile an GST 928/1) ergäbe sich daraus für GST 928/3 eine aliquotierte Bemessungsgrundlage in Höhe von Euro 3. Bezüglich der Vorschreibung der Eintragungsgebühren wurde zur konkreten Ermittlung der Liegenschaftswerte vom Kostenbeamten des Bezirksgerichtes Salzburg am 30.5.2016 ein Verbesserungsverfahren eingeleitet. Mit Schreiben vom 11.8.2016 wurden daraufhin die Gesamtwerte der Liegenschaften mit den nunmehr darauf befindlichen Häusern mit insgesamt Euro römisch 40 und Euro römisch 40 bekanntgegeben. Entsprechend der vertauschten Liegenschaftsanteile (173/323 Anteile an GST 928/3 bzw. 150/323 Anteile an GST 928/1) ergäbe sich daraus für GST 928/3 eine aliquotierte Bemessungsgrundlage in Höhe von Euro

XXXX und für GST 928/1 jene in Höhe von Euro XXXX. Seitens der Beschwerdeführerinnen wurde diesbezüglich allerdings festgehalten, dass die Werte der Gebäude bei der Gerichtsgebührenermittlung außer Betracht zu bleiben hätten, da es sich bei den Gebäuden um keine Gegenleistung iSd § 26 Abs. 3 GGG handeln würde bzw. kein Austauschverhältnis vorliegen würde. römisch 40 und für GST 928/1 jene in Höhe von Euro römisch 40. Seitens der Beschwerdeführerinnen wurde diesbezüglich allerdings festgehalten, dass die Werte der Gebäude bei der Gerichtsgebührenermittlung außer Betracht zu bleiben hätten, da es sich bei den Gebäuden um keine Gegenleistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG handeln würde bzw. kein Austauschverhältnis vorliegen würde.

Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 13.9.2016 hat der Kostenbeamte des Bezirksgerichtes Salzburg für den Präsidenten auf Grundlage dieser Angaben der Liegenschaftswerte unter Einbeziehung der Gebäudewerte die Eintragungsgebühren in der Höhe von Euro 16.549,-- für die XXXX und Euro 30.808,-- für die XXXX vorgeschrieben. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 13.9.2016 hat der Kostenbeamte des Bezirksgerichtes Salzburg für den Präsidenten auf Grundlage dieser Angaben der Liegenschaftswerte unter Einbeziehung der Gebäudewerte die Eintragungsgebühren in der Höhe von Euro 16.549,-- für die römisch 40 und Euro 30.808,-- für die römisch 40 vorgeschrieben.

Gegen diesen Mandatsbescheid wurde mit Schreiben vom 26.9.2016 fristgerecht Vorstellung erhoben. Darin wurde insbesondere erneut vorgebracht, dass die Gebäude bei der Ermittlung der Gerichtsgebühren nicht zu berücksichtigen wären, da hierbei keine Gegenleistung vorliegen würde, da die beiden Antragsteller bereits im Kaufvertrag vom 26.6.2013 festgelegt hätten, dass auf den damals noch unbebauten Liegenschaften künftig jeder für sich ein eigenes Bauprojekt abwickeln würde. Diese Alleinerrichtungstätigkeit käme auch darin zum Ausdruck, dass im Realteilungsvertrag der 10.11.2014 als Übergabestichtag festgesetzt wurde, somit der Tag des Baubeginns auf dem nunmehrigen GST 928/3. Folglich hätte der Wert der Gebäude außer Betracht zu bleiben, da niemand für ein Gebäude das ihm nicht gehört, legaliter einen Preis erzielen könne.

4. Mittels Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 26.1.2017, 100 Jv 234/16 t, wurde den Beschwerdeführerinnen zur ungeteilten Hand eine Eintragungsgebühr laut GGG TP 9 lit b Z 1 in Höhe von Euro 16.549,- - (XXXX , XXXX und Euro 30.808,-- (XXXX . 4. Mittels Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 26.1.2017, 100 Jv 234/16 t, wurde den Beschwerdeführerinnen zur ungeteilten Hand eine Eintragungsgebühr laut GGG TP 9 Litera b, Ziffer eins, in Höhe von Euro 16.549,-- (römisch 40 , römisch 40 und Euro 30.808,-- (römisch 40 .,

XXXX zuzüglich Euro 8,-- Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs. 1 GEG, somit insgesamt ein Betrag von Euro 47.365,-- vorgeschrieben. Begründend wurde hierzu ausgeführt, dass für den Wert der Liegenschaft auf den Zeitpunkt der Eintragung – gegenständlich den 18.5.2016 – abzustellen sei, weshalb die Werte der Gebäude bei der Berechnung der Eintragungsgebühren miteinzubeziehen seien. römisch 40 zuzüglich Euro 8,-- Einhebungsgebühr gem. Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt ein Betrag von Euro 47.365,-- vorgeschrieben. Begründend wurde hierzu ausgeführt, dass für den Wert der Liegenschaft auf den Zeitpunkt der Eintragung – gegenständlich den 18.5.2016 – abzustellen sei, weshalb die Werte der Gebäude bei der Berechnung der Eintragungsgebühren miteinzubeziehen seien.

5. In der nunmehr dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde wird im Wesentlichen – wie schon im bisherigen Verfahren – vorgebracht, dass der Wert der Gebäude bei der Berechnung der Gerichtsgebühren außer Betracht zu bleiben habe. Ausschlaggebend hierfür sei, dass die Beschwerdeführerinnen durch die vorgenommenen

Grundbuchseintragungen – schon aufgrund ihrer vertraglichen Verpflichtungen aus dem Realteilungsvertrag vom 15.10.2015 – gar keine Gegenleistung erhalten hätten. Es gab zu diesem Zeitpunkt keine Gebäude, insofern könne auch keine Gegenleistung von etwas, das nicht existiert, gegeben werden. Im Vertrag wurde ausdrücklich festgehalten dass "jede der Vertragsparteien beabsichtigt auf dem ihm laut diesem Realteilungsvertrag in das Alleineigentum zugewiesenen Grundstück ein Bauprojekt zu verwirklichen." Aus diesem Grund sei im Realteilungsvertrag als Übergabestichtag auch der 10.11.2014 festgelegt worden. Dieser Tag sollte auch als Verrechnungstichtag "für alle [] Steuern, Abgaben, Gebühren und sonstigen Aufwendungen" gelten. Aus diesen vertraglichen Regelungen gehe klar hervor, dass die Vertragsparteien von Anfang an intendierten, eigene Bauprojekte auf den jeweiligen Grundstücken zu verwirklichen, sodass sich die Teilung lediglich auf die Grundstücksflächen, nicht aber auf (aus damaliger Sicht) später errichtete Gebäude beziehe. Folglich könne es sich bei dem von den Beschwerdeführerinnen auf dem freien Markt erzielbaren Preis richtigerweise nur um einen anteiligen Grundstückspreis (ohne Gebäude) handeln, da die Gebäude von Beginn an den jeweiligen Grundstückseigentümern nach Teilung zugehörig waren. Insofern sei der Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit belastet.

Moniert wurde weiters die Mangelhaftigkeit des Verfahrens, da das Bezirksgericht Salzburg als belangte Behörde die Stellungnahme der nunmehrigen Beschwerdeführerinnen inhaltlich völlig ignoriert habe und folglich kein ordnungsgemäßes Ermittlungsverfahren durchgeführt worden sei. Zudem würde die im Bescheid enthaltene Begründung bzw. die fehlende Beweiswürdigung nicht den gesetzlich normierten Bescheiderfordernissen entsprechen.

Zudem sei der gegenständliche Bescheid mit Unzuständigkeit der Behörde belastet, diese habe nicht innerhalb von zwei Wochen nach Einlagen der Vorstellung gemäß § 57 Abs. 3 AVG Ermittlungsschritte eingeleitet. Zudem sei der gegenständliche Bescheid mit Unzuständigkeit der Behörde belastet, diese habe nicht innerhalb von zwei Wochen nach Einlagen der Vorstellung gemäß Paragraph 57, Absatz 3, AVG Ermittlungsschritte eingeleitet.

6. Dem Bundesverwaltungsgericht wurde die mit 2.3.2017 datierte Beschwerde samt Verwaltungsakt vorgelegt, wo sie der zur Entscheidung zuständigen Gerichtsabteilung L523 zugewiesen wurde.

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

1. Feststellungen:

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

Somit steht fest, dass die Beschwerdeführerinnen am 3.5.2016 die angeführten Grundbuchseintragungen – die Realteilung des GST 928/1 Grundbuch XXXX und somit die Aufhebung der bisherigen Eigentumsgemeinschaft (am 26.6.2013 wurde die gegenständliche noch unbebaute Liegenschaft gemeinsam käuflich erworben) – beantragt haben. Am 18.5.2016 wurden diese beantragten Eintragungen mittels Beschluss, XXXX, antragsgemäß bewilligt. Somit steht fest, dass die Beschwerdeführerinnen am 3.5.2016 die angeführten Grundbuchseintragungen – die Realteilung des GST 928/1 Grundbuch römisch 40 und somit die Aufhebung der bisherigen Eigentumsgemeinschaft (am 26.6.2013 wurde die gegenständliche noch unbebaute Liegenschaft gemeinsam käuflich erworben) – beantragt haben. Am 18.5.2016 wurden diese beantragten Eintragungen mittels Beschluss, römisch 40, antragsgemäß bewilligt.

Die Werte der Liegenschaften samt den nunmehr darauf befindlichen Häusern wurden am 11.8.2016 seitens der Beschwerdeführerinnen plausibel gesamt mit Euro XXXX bzw. Euro XXXX und anteilig nach den jeweiligen Liegenschaftsanteilen mit Euro XXXX bzw. Euro XXXX beziffert. Die Werte der Liegenschaften samt den nunmehr darauf befindlichen Häusern wurden am 11.8.2016 seitens der Beschwerdeführerinnen plausibel gesamt mit Euro römisch 40 bzw. Euro römisch 40 und anteilig nach den jeweiligen Liegenschaftsanteilen mit Euro römisch 40 bzw. Euro römisch 40 beziffert.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zum maßgeblichen Sachverhalt ergeben sich aus dem Verwaltungsakt, dem Verfahren vor der belangten Behörde und der Beschwerde.

Die für die Entscheidung wesentlichen Umstände im Tatsachenbereich sind geklärt und die relevanten Urkunden (wie Kaufverträge und an das Grundbuchgericht gerichtete Anträge samt diesbezüglicher Bewilligungen sowie Angaben zur Wertermittlung seitens der Beschwerdeführerinnen) liegen in den gegenständlichen Verfahrensakten ein.

Der relevante Sachverhalt steht anhand der Aktenlage fest, ist unstrittig und erwiesen, sodass nunmehr das Bundesverwaltungsgericht eine abschließende rechtliche Beurteilung vornehmen kann.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A) Abweisung der Beschwerde:

1. Gemäß § 27 VwGVG (Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz) hat das Verwaltungsgericht, soweit nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen. 1. Gemäß Paragraph 27, VwGVG (Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz) hat das Verwaltungsgericht, soweit nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen.

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

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn (1.) der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn (1.) der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder

(2.) die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

2. Gemäß § 1 GEG (Gerichtliches Einbringungsgesetz) hat das Gericht u. a. Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren von Amts wegen einzubringen. 2. Gemäß Paragraph eins, GEG (Gerichtliches Einbringungsgesetz) hat das Gericht u. a. Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren von Amts wegen einzubringen.

Entsprechend § 6 Abs. 2 GEG können Kostenbeamte auch ohne vorausgegangenes Ermittlungsverfahren Entscheidungen (Mandatsbescheide) im Namen der Behörde erlassen. Gegen einen vom Kostenbeamten erlassenen Bescheid ist nur das Rechtsmittel der Vorstellung (§ 7 Abs. 1 GEG) zulässig. Mit der rechtzeitigen Erhebung der Vorstellung tritt der Mandatsbescheid außer Kraft, soweit sich die Vorstellung nicht ausdrücklich nur gegen einen Teil des vorgeschriebenen Betrags richtet. Die Behörde kann erforderlichenfalls Ermittlungen durchführen und hat mit Bescheid auszusprechen, ob und inwieweit eine Zahlungspflicht besteht (§ 7 Abs. 2 GEG). Zuständige Behörde ist der Präsident oder die Präsidentin des Gerichtshofes erster Instanz für Beträge aus Grundverfahren bei seinem Gericht oder den ihm unterstellten Bezirksgerichten. Gegen Bescheide des Präsidenten oder des Präsidentin des Landesgerichts im Einbringungsverfahren nach dem GEG ist die Beschwerde an das BVwG zulässig. Entsprechend Paragraph 6, Absatz 2, GEG können Kostenbeamte auch ohne vorausgegangenes Ermittlungsverfahren Entscheidungen (Mandatsbescheide) im Namen der Behörde erlassen. Gegen einen vom Kostenbeamten erlassenen Bescheid ist nur das Rechtsmittel der Vorstellung (Paragraph 7, Absatz eins, GEG) zulässig. Mit der rechtzeitigen Erhebung der Vorstellung tritt der Mandatsbescheid außer Kraft, soweit sich die Vorstellung nicht ausdrücklich nur gegen einen Teil des vorgeschriebenen Betrags richtet. Die Behörde kann erforderlichenfalls Ermittlungen durchführen und hat mit Bescheid auszusprechen, ob und inwieweit eine Zahlungspflicht besteht (Paragraph 7, Absatz 2, GEG). Zuständige Behörde ist der Präsident oder die Präsidentin des Gerichtshofes erster Instanz für Beträge aus Grundverfahren bei seinem Gericht oder den ihm unterstellten Bezirksgerichten. Gegen Bescheide des Präsidenten oder des Präsidentin des Landesgerichts im Einbringungsverfahren nach dem GEG ist die Beschwerde an das BVwG zulässig.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG (Gerichtsgebührengesetz) ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG (Gerichtsgebührengesetz) ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der

Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

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

Die Gerichtsgebühren für Eintragungen in das Grundbuch betragen gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts 1,1% vom Wert des Rechts. Die Gerichtsgebühren für Eintragungen in das Grundbuch betragen gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts 1,1% vom Wert des Rechts.

Gemäß § 2 Z 4 GGG entsteht der Anspruch auf die Eintragungsgebühr mit der Vornahme der Eintragung. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG entsteht der Anspruch auf die Eintragungsgebühr mit der Vornahme der Eintragung.

3. Bezogen auf die gegenständliche Beschwerde:

Der Präsident des Landesgerichtes Salzburg ist – nach Erhebung der Vorstellung – hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Vorschreibung der Eintragungsgebühren gemäß § 6 und 7 GEG zuständige Behörde. Die in diesem Zusammenhang von den Beschwerdeführerinnen vertretene Ansicht, dass die belangte Behörde binnen zwei Wochen Ermittlungsschritte einleiten hätte müssen, entspricht inzwischen nicht mehr der aktuellen Gesetzeslage (Änderung durch BGBl I 2015/156). Der Präsident des Landesgerichtes Salzburg ist – nach Erhebung der Vorstellung – hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Vorschreibung der Eintragungsgebühren gemäß Paragraph 6 und 7 GEG zuständige Behörde. Die in diesem Zusammenhang von den Beschwerdeführerinnen vertretene Ansicht, dass die belangte Behörde binnen zwei Wochen Ermittlungsschritte einleiten hätte müssen, entspricht inzwischen nicht mehr der aktuellen Gesetzeslage (Änderung durch BGBl römisch eins 2015/156).

Die Beschwerdeführerinnen bringen weiters vor, dass die Gebäude bei der Ermittlung der Gerichtsgebühren mangels Gegenleistung nicht zu berücksichtigen sind, da dies bereits im Kaufvertrag vom 26.6.2013 und im Realteilungsvertrag vom 15.5.2015 so festgelegt wurde: "jede der Vertragsparteien beabsichtigt auf dem ihm laut diesem Realteilungsvertrag in das Alleineigentum zugewiesenen Grundstück ein Bauprojekt zu verwirklichen". Es gab zu diesem Zeitpunkt keine Gebäude, insofern könne auch keine Gegenleistung von etwas, das nicht existiert, gegeben werden. Aus diesem Grund sei im Realteilungsvertrag als Übergabestichtag auch der 10.11.2014 festgelegt worden und dieser Tag sollte auch als Verrechnungsstichtag "für alle [] Steuern, Abgaben, Gebühren und sonstigen Aufwendungen" gelten.

Das erkennende Gericht kann dieser Ansicht aufgrund der folgenden rechtlichen Ausführungen nicht beitreten:

Der Anspruch auf die Eintragungsgebühr entsteht mit Vornahme der Eintragung; im gegenständlichen Fall ist somit auf den 18.5.2016 als Eintragungszeitpunkt abzustellen.

Die im Beschwerdefall erfolgte Realteilung der Liegenschaft GST 928/1 ist entsprechend jüngster höchstgerichtlicher Judikatur als wechselseitiger Tausch von ideellen Miteigentumsanteilen anzusehen. Bemessungsgrundlage ist somit der Wert der abgegebenen Miteigentumsanteile, nicht jedoch der gesamte gemeine Wert aller Anteile (VwGH 22.10.2015, ZI Ro 2014/16/0021).

Da bei der Vorschreibung der Gebühren für eine Grundbucheintragung lediglich davon auszugehen ist, welche Grundbucheintragung beantragt und vollzogen worden ist, kommt es auf Grund der Maßgabe des Eintragungsgegenstandes von TP 9 lit. b Z 1 GGG auf den jeweiligen gemeinen Wert der näher bezeichneten Liegenschaften nach der erfolgten Grundstücksteilung und nicht vor erfolgter Realteilung an (VwGH 22.10.2015, ZI Ro 2014/16/0021; VwGH 26.09.2006, ZI.2006/16/0022). Da bei der Vorschreibung der Gebühren für eine Grundbucheintragung lediglich davon auszugehen ist, welche Grundbucheintragung beantragt und vollzogen

worden ist, kommt es auf Grund der Maßgabe des Eintragungsgegenstandes von TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG auf den jeweiligen gemeinen Wert der näher bezeichneten Liegenschaften nach der erfolgten Grundstücksteilung und nicht vor erfolgter Realteilung an (VwGH 22.10.2015, ZI Ro 2014/16/0021; VwGH 26.09.2006, ZI.2006/16/0022).

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes knüpft das Gerichtsgebührengesetz bewusst an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. Somit ist entscheidend, was tatsächlich in das Grundbuch eingetragen wurde. Nicht maßgebend ist, welche Gründe dem Grundbuchsgesuch zu Grunde lagen. Es ist auch nicht zu untersuchen, ob diese Eintragung hätte bewilligt werden dürfen oder bei einer anderen Gestaltung keine Gebühr angefallen wäre (VwGH 26.02.2015, ZI. 2013/16/0177).

Da mit am 18.5.2016 erfolgter Grundbuchseintragung die Realteilung des GST 928/1 Grundbuch XXXX und somit die Aufhebung der bisherigen Eigentumsgemeinschaft der beiden Beschwerdeführerinnen an dieser Liegenschaft vollzogen wurde, ist auf den Wert der jeweilig hingegeben Miteigentumsanteile zu diesem Zeitpunkt abzustellen. Maßgebend zur Wertermittlung ist somit der Zeitpunkt nach der erfolgten Realteilung, folglich der Zeitpunkt zu dem sich auf den Liegenschaftsanteilen bereits Gebäude befanden. Demzufolge kann dem mit der Grundbuchseintragung verknüpften Willen der Beschwerdeführerinnen, bei der Ermittlung der Gebühren auf einen früheren Zeitpunkt – unbebaute Liegenschaft – abzustellen, keine maßgebende Bedeutung zukommen. Da mit am 18.5.2016 erfolgter Grundbuchseintragung die Realteilung des GST 928/1 Grundbuch römisch 40 und somit die Aufhebung der bisherigen Eigentumsgemeinschaft der beiden Beschwerdeführerinnen an dieser Liegenschaft vollzogen wurde, ist auf den Wert der jeweilig hingegeben Miteigentumsanteile zu diesem Zeitpunkt abzustellen. Maßgebend zur Wertermittlung ist somit der Zeitpunkt nach der erfolgten Realteilung, folglich der Zeitpunkt zu dem sich auf den Liegenschaftsanteilen bereits Gebäude befanden. Demzufolge kann dem mit der Grundbuchseintragung verknüpften Willen der Beschwerdeführerinnen, bei der Ermittlung der Gebühren auf einen früheren Zeitpunkt – unbebaute Liegenschaft – abzustellen, keine maßgebende Bedeutung zukommen.

Der Wert der Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Hierbei sind Gebäude sowie generell Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Zu Zeitpunkt der erfolgten Grundbuchseintragung bezifferten die Beschwerdeführerinnen die Werte der jeweiligen Liegenschaftsanteile samt den nunmehr darauf befindlichen Häusern plausibel mit Euro XXXX bzw. Euro XXXX . Entsprechend TP 9 lit. b Z 1 GGG waren in der Folge die Gerichtsgebühren für diese Grundbuchseintragung zu Recht mit 1,1% d. h. mit Euro 16.549,-- bzw. Euro 30.808,-- von der belangten Behörde festzusetzen. Zu Zeitpunkt der erfolgten Grundbuchseintragung bezifferten die Beschwerdeführerinnen die Werte der jeweiligen Liegenschaftsanteile samt den nunmehr darauf befindlichen Häusern plausibel mit Euro römisch 40 bzw. Euro römisch 40 . Entsprechend TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG waren in der Folge die Gerichtsgebühren für diese Grundbuchseintragung zu Recht mit 1,1% d. h. mit Euro 16.549,-- bzw. Euro 30.808,-- von der belangten Behörde festzusetzen.

Die Beschwerde war daher spruchgemäß abzuweisen.

4. Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen. 4. Gemäß Paragraph 24, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann – soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist – das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteiantrags 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 GRC entgegenstehen. Gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG kann – soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist – das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteiantrags 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, GRC entgegenstehen.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und 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). Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und 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).

Das Bundesverwaltungsgericht hat vorliegend ausschließlich über eine Rechtsfrage zu erkennen. Auch nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und die Rechtsfrage von keiner besonderen Komplexität ist (VfSlg. 17.597/2005; VfSlg. 17.855/2006; zuletzt etwa VfGH 18.6.2012, B 155/12). Das Bundesverwaltungsgericht hat vorliegend ausschließlich über eine Rechtsfrage zu erkennen. Auch nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs kann eine mündliche Verhandlung unterbleiben, wenn der Sachverhalt unbestritten und die Rechtsfrage von keiner besonderen Komplexität ist (VfSlg. 17.597 aus 2005,; VfSlg. 17.855 aus 2006,; zuletzt etwa VfGH 18.6.2012, B 155/12).

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.

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

Schlagworte

Bemessungsgrundlage, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr,
Grundbucheintragung, Grundstück, Miteigentumsanteile, Realteilung,
Verkehrswert, Wertermittlung, Zeitpunkt

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2017:L523.2151206.1.00

Zuletzt aktualisiert am

04.01.2018

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