

# TE Bvwg Erkenntnis 2018/1/25 W101 2124697-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.01.2018

## Entscheidungsdatum

25.01.2018

## Norm

BewG 1955 §15

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §26 Abs1

GGG Art.1 §26 Abs3 Z2

GGG Art.1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs2

1. BewG 1955 § 15 heute
2. BewG 1955 § 15 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
3. BewG 1955 § 15 gültig von 27.11.1982 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1983

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**

W101 2124697-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. Christine AMANN als Einzelrichterin über die Beschwerde der XXXX, vertreten durch Dr. Georg Zehetmayer, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 01.02.2016, Zl. 100 Jv 78/15 z - 33 - 10, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. Christine AMANN als Einzelrichterin über die Beschwerde der römisch 40, vertreten durch Dr. Georg Zehetmayer, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 01.02.2016, Zl. 100 Jv 78/15 z - 33 - 10, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A)

Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Bemessungsgrundlage mit € 149.400,00 festgelegt und die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 1.643,40, sowie einer Einhebungsgebühr iHv € 8,00 gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass die Bemessungsgrundlage mit € 149.400,00 festgelegt und die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 1.643,40, sowie einer Einhebungsgebühr iHv €

8,00 gemäß § 6a Abs. 1 GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 1.651,40, verpflichtet wird 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 1.651,40, verpflichtet wird.

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:

Mit Schriftsatz vom 26.11.2014 beantragte die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter beim Bezirksgericht Salzburg (im Folgenden: BG) u.a. die Einverleibung des Baurechtes im Grundbuch zu EZ 2349 KG 56546XXXX bis 31.07.2068 aufgrund des Baurechtsvertrages vom 17.09.2013. Für die Gebührenbemessung war der im Baurechtsvertrag vom 17.09.2013 ausgewiesene Kapitalwert des Bauzinses (18-facher Jahresbauzins) iHv € 149.400,00 als Bemessungsgrundlage angegeben worden.

Mit Beschluss des BG vom 09.12.2014, Zl. TZ 12146/2014, war die Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Beschwerdeführerin antragsgemäß bewilligt worden. Mit Beschluss des BG vom 09.12.2014, Zl. TZ 12146 aus 2014,, war die Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Beschwerdeführerin antragsgemäß bewilligt worden.

3. Mit daraufhin ergangener Lastschriftanzeige vom 13.03.2015 war die Beschwerdeführerin aufgefordert worden, die Eintragungsgebühr gemäß Tarifpost (TP) 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) (Bemessungsgrundlage: € 572.653,00) iHv € 6.300,00 zu entrichten. 3. Mit daraufhin ergangener Lastschriftanzeige vom 13.03.2015 war die Beschwerdeführerin aufgefordert worden, die Eintragungsgebühr gemäß Tarifpost (TP) 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) (Bemessungsgrundlage: € 572.653,00) iHv € 6.300,00 zu entrichten.

In weiterer Folge erließ der Kostenbeamte des BG für den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg (im Folgenden: LG) am 16.04.2015 einen Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid), Zl. 565 TZ 12146/2014 - VNR 2, mit welchem die Beschwerdeführerin zur Zahlung der Eintragungsgebühr iHv € 6.300,00 gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG (Bemessungsgrundlage: € 572.653,00) sowie einer Einhebungsgebühr iHv € 8,00 gemäß § 6a Abs. 1 GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 6.308,00, verpflichtet worden war. In weiterer Folge erließ der Kostenbeamte des BG für den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg (im Folgenden: LG) am 16.04.2015 einen Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid), Zl. 565 TZ 12146 aus 2014, - VNR 2, mit welchem die Beschwerdeführerin zur

Zahlung der Eintragungsgebühr iHv € 6.300,00 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG (Bemessungsgrundlage: € 572.653,00) sowie einer Einhebungsgebühr iHv € 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 6.308,00, verpflichtet worden war.

Den o.a. Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) bekämpfte die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter in offener Frist mit am 27.04.2015 eingebrachter Vorstellung, in welcher sie die Berichtigung der vorgeschriebenen Eintragungsgebühr nach § 15 Abs. 1 BewG 1955 unter Anwendung einer Bemessungsgrundlage iHv € 149.400,00 (18-facher Jahresbauzins) beantragte. Den o.a. Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) bekämpfte die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter in offener Frist mit am 27.04.2015 eingebrachter Vorstellung, in welcher sie die Berichtigung der vorgeschriebenen Eintragungsgebühr nach Paragraph 15, Absatz eins, BewG 1955 unter Anwendung einer Bemessungsgrundlage iHv € 149.400,00 (18-facher Jahresbauzins) beantragte.

In weiterer Folge war die Vorstellung dem Präsidenten des LG (im Folgenden auch belangte Behörde genannt) zur Entscheidung vorgelegt worden.

Mit Schreiben vom 12.10.2015 leitete die belangte Behörde das Ermittlungsverfahren ein und brachte der Beschwerdeführerin damit die bisherige Sach- und Rechtslage zur Kenntnis: Die Angaben und Bescheinigungsmittel würden zur Festsetzung der von der Beschwerdeführerin behaupteten Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grundbucheintragungsgebühren nicht ausreichen, da sie nicht plausibel seien. Dies ergebe sich wohl daraus, dass von der Beschwerdeführerin bisher davon ausgegangen worden sei, für die Eintragungsgebühr den Kapitalwert der Gegenleistung gemäß § 26 Abs. 3 Z 2 GGG und nicht den Wert des einzutragenden Rechtes gemäß § 26 Abs. 1 GGG als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Im vorliegenden Fall ergebe sich aus dem Baurechtsvertrag vom 13.08.2013 und aus dem Grundbuchsauszug zu EZ 2348 KG 56546 XXXX, ein jährlicher Bauzins von € 8.300,00 ohne Wertsicherung. Die Baurechtseinräumung erfolge zum Zwecke der Errichtung von geförderten Mietwohnungen. Das Baurecht werde laut Punkt II (3) des Vertrages für eine Dauer von 55 Jahren, beginnend mit 01.08.2013, demnach bis zum 31.07.2068 eingeräumt. Die Fläche der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft betrage 1.522 m<sup>2</sup>. Mit Schreiben vom 12.10.2015 leitete die belangte Behörde das Ermittlungsverfahren ein und brachte der Beschwerdeführerin damit die bisherige Sach- und Rechtslage zur Kenntnis: Die Angaben und Bescheinigungsmittel würden zur Festsetzung der von der Beschwerdeführerin behaupteten Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grundbucheintragungsgebühren nicht ausreichen, da sie nicht plausibel seien. Dies ergebe sich wohl daraus, dass von der Beschwerdeführerin bisher davon ausgegangen worden sei, für die Eintragungsgebühr den Kapitalwert der Gegenleistung gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 2, GGG und nicht den Wert des einzutragenden Rechtes gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Im vorliegenden Fall ergebe sich aus dem Baurechtsvertrag vom 13.08.2013 und aus dem Grundbuchsauszug zu EZ 2348 KG 56546 römisch 40, ein jährlicher Bauzins von € 8.300,00 ohne Wertsicherung. Die Baurechtseinräumung erfolge zum Zwecke der Errichtung von geförderten Mietwohnungen. Das Baurecht werde laut Punkt römisch zwei (3) des Vertrages für eine Dauer von 55 Jahren, beginnend mit 01.08.2013, demnach bis zum 31.07.2068 eingeräumt. Die Fläche der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft betrage 1.522 m<sup>2</sup>.

Das Baurecht sei nach § 26 Abs. 1 GGG nach dem gemeinen Wert zu bemessen, der durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, könne der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage herangezogen werden (§ 26 Abs. 3 GGG). Bei der erstmaligen Begründung eines Baurechtes auf einer unbebauten Liegenschaft komme demnach in erster Linie der Bauzins als Gegenleistung in Betracht. Das Baurecht sei nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG nach dem gemeinen Wert zu bemessen, der durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, könne der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage herangezogen werden (Paragraph 26, Absatz 3, GGG). Bei der erstmaligen Begründung eines Baurechtes auf einer unbebauten Liegenschaft komme demnach in erster Linie der Bauzins als Gegenleistung in Betracht.

Als Bemessungsgrundlage könne daher die 18-fache Jahresleistung (€ 149.000,00) - wie in der Vorstellung begehrt - dann gemäß § 26 Abs. 3 GGG als plausibel erachtet werden (vgl. § 15 BewG 1955), wenn diese Bewertung eine noch im Bereich des Ortsüblichen liegenden Gegenleistung darstelle, dieser Gegenleistung also keine außergewöhnlichen Verhältnisse zugrunde liegen würden. Zur Prüfung sei der - mangels tauglicher Gegenleistung als

Bemessungsgrundlage heranzuziehende - Liegenschaftswert (Verkehrswert), der sich im Sinne einer einfachen Handhabung des Gebührenrechts für Baurechte im Abgabewesen entsprechend § 56 BewG 1955 ermitteln lasse, im Verhältnis zum kapitalisierten Betrag der Gegenleistung zu setzen. Die Plausibilitätskontrolle zur Ermittlung, ob außergewöhnliche Verhältnisse in Ansehung der Gegenleistung vorliegen, beziehe sich demnach darauf, ob der vereinbarte und kapitalisierte Bauzins offenkundig vom Wert des Rechtes (Liegenschaftswert) abweiche. Ergebe sich demnach bei unbebauten Grundstücken eine offenkundige Abweichung von dem dem Liegenschaftswert angemessenen Bauzins, sei vom Vorliegen besonderer Verhältnisse auszugehen und der für das Baurecht maßgebliche Liegenschaftswert (vgl. § 56 BewG 1955) heranzuziehen: Laut Immobilienpreisspiegel, Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, sehr gute Wohnlage, PS 2014, XXXX, betrage der Quadratmeterpreis im Durchschnitt € 445,70. Es lasse sich zudem auch aus dem Auszug für Bodenpreise/Land Salzburg Wohnbauland des Salzburger Instituts für Raumordnung & Wohnen erkennen, dass die Bodenpreise für Wohnbauland im Gemeindegebiet von XXXX zwischen rund € 351,00 bis € 500,00 pro Quadratmeter liegen würden. Als Bemessungsgrundlage könne daher die 18-fache Jahresleistung (€ 149.000,00) - wie in der Vorstellung begehrt - dann gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG als plausibel erachtet werden (vergleiche Paragraph 15, BewG 1955), wenn diese Bewertung eine noch im Bereich des Ortsüblichen liegenden Gegenleistung darstelle, dieser Gegenleistung also keine außergewöhnlichen Verhältnisse zugrunde liegen würden. Zur Prüfung sei der - mangels tauglicher Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehende - Liegenschaftswert (Verkehrswert), der sich im Sinne einer einfachen Handhabung des Gebührenrechts für Baurechte im Abgabewesen entsprechend Paragraph 56, BewG 1955 ermitteln lasse, im Verhältnis zum kapitalisierten Betrag der Gegenleistung zu setzen. Die Plausibilitätskontrolle zur Ermittlung, ob außergewöhnliche Verhältnisse in Ansehung der Gegenleistung vorliegen, beziehe sich demnach darauf, ob der vereinbarte und kapitalisierte Bauzins offenkundig vom Wert des Rechtes (Liegenschaftswert) abweiche. Ergebe sich demnach bei unbebauten Grundstücken eine offenkundige Abweichung von dem dem Liegenschaftswert angemessenen Bauzins, sei vom Vorliegen besonderer Verhältnisse auszugehen und der für das Baurecht maßgebliche Liegenschaftswert (vergleiche Paragraph 56, BewG 1955) heranzuziehen: Laut Immobilienpreisspiegel, Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, sehr gute Wohnlage, PS 2014, römisch 40, betrage der Quadratmeterpreis im Durchschnitt € 445,70. Es lasse sich zudem auch aus dem Auszug für Bodenpreise/Land Salzburg Wohnbauland des Salzburger Instituts für Raumordnung & Wohnen erkennen, dass die Bodenpreise für Wohnbauland im Gemeindegebiet von römisch 40 zwischen rund € 351,00 bis € 500,00 pro Quadratmeter liegen würden.

Ausgehend von einem Quadratmeterpreis von € 500,00 ergebe sich nach § 26 Abs. 1 GGG eine fiktive Bemessungsgrundlage von € 761.000,00. Wenn weniger oder nur annähernd 50% des Liegenschaftswertes (des zur freien Nutzung im Rahmen des Baurechtes verbleibenden Grundes) mit der Kapitalisierung des Bauzinses erreicht würden, seien weitere Angaben/Bescheinigungen der Partei zur Plausibilisierung erforderlich. Ausgehend von einem Quadratmeterpreis von € 500,00 ergebe sich nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG eine fiktive Bemessungsgrundlage von € 761.000,00. Wenn weniger oder nur annähernd 50% des Liegenschaftswertes (des zur freien Nutzung im Rahmen des Baurechtes verbleibenden Grundes) mit der Kapitalisierung des Bauzinses erreicht würden, seien weitere Angaben/Bescheinigungen der Partei zur Plausibilisierung erforderlich.

Daher werde der Beschwerdeführerin die Gelegenheit gegeben, zum bisherigen Ermittlungsergebnis Stellung zu nehmen, indem sie zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen etc.), insbesondere in tatsächlicher Hinsicht, im Verhältnis zur Abweichung vom Liegenschaftswert gemäß § 26 Abs. 2 iVm Abs. 4 GGG beitrage. Daher werde der Beschwerdeführerin die Gelegenheit gegeben, zum bisherigen Ermittlungsergebnis Stellung zu nehmen, indem sie zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen etc.), insbesondere in tatsächlicher Hinsicht, im Verhältnis zur Abweichung vom Liegenschaftswert gemäß Paragraph 26, Absatz 2, in Verbindung mit Absatz 4, GGG beitrage.

In der daraufhin ergangenen Stellungnahme vom 28.10.2015 führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen Folgendes aus: Eine gemeinnützige Bauunternehmung, die im Rahmen des Baurechtes geförderte Mietwohnungen errichte, dürfe keinen höheren Bauzins zahlen, als seitens der Wohnbauförderung des Landes Salzburg vorgeschrieben sei. Im gegenständlichen Fall sei die Einräumung des Baurechtes zum Zwecke der Errichtung von geförderten Mietwohnungen erfolgt. Die Höhe des Bauzinses entspreche den gesetzlichen Vorgaben des Salzburger

Wohnbauförderungsgesetzes und seiner Durchführungsverordnungen. Dadurch ergebe sich die Angemessenheit und Plausibilität des Bauzinses als Grundlage für die Ermittlung des gemeinen Wertes des Baurechtes und damit der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr.

Der von der belangten Behörde ins Treffen geführte Immobilienpreisspiegel sei für gegenständlichen Fall irrelevant. Es werde kein freistehendes Einfamilienhaus am Baurechtsgrund errichtet, sondern geförderte Mietwohnungen in einem Mehrfamilienwohnhaus. Dabei werde auf einen zu TZ 931/2015 beim BG verbücherten Kaufvertrag für eine unbebaute Liegenschaft in XXXX mit einem Quadratmeterpreis von € 280,00 für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses verwiesen. Der von der belangten Behörde ins Treffen geführte Immobilienpreisspiegel sei für gegenständlichen Fall irrelevant. Es werde kein freistehendes Einfamilienhaus am Baurechtsgrund errichtet, sondern geförderte Mietwohnungen in einem Mehrfamilienwohnhaus. Dabei werde auf einen zu TZ 931 aus 2015, beim BG verbücherten Kaufvertrag für eine unbebaute Liegenschaft in römisch 40 mit einem Quadratmeterpreis von € 280,00 für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses verwiesen.

Im gegenständlichen Fall sei als "Wert des Rechtes" der kapitalisierte Betrag der plausiblen und angemessenen Bauzinsverpflichtung heranzuziehen, nämlich € 149.400,00.

Mit angefochtenem Bescheid vom 01.02.2016, Zl. 100 Jv 78/15 z - 33 - 10, schrieb der Präsident des LG der Beschwerdeführerin die Zahlung der Eintragungsgebühr iHv nunmehr € 8.371,00 gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG (Bemessungsgrundlage: € 761.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr iHv € 8,00 gemäß § 6a Abs. 1 GEG, somit insgesamt die Zahlung eines Betrages iHv € 8.379,00, vor. Mit angefochtenem Bescheid vom 01.02.2016, Zl. 100 Jv 78/15 z - 33 - 10, schrieb der Präsident des LG der Beschwerdeführerin die Zahlung der Eintragungsgebühr iHv nunmehr € 8.371,00 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG (Bemessungsgrundlage: € 761.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr iHv € 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt die Zahlung eines Betrages iHv € 8.379,00, vor.

Begründend wiederholte die belangte Behörde im Wesentlichen die Ausführungen des Schreibens vom 12.10.2015 betreffend die Ermittlung der Bemessungsgrundlage.

Die von der Beschwerdeführerin in der Stellungnahme vom 28.10.2015 angeführten Nutzungsbeschränkungen (sozialer Wohnbau) würden den Liegenschaftswert als solchen nicht beeinflussen und könnten daher nicht als taugliche Gegenleistung in Abzug gebracht werden. Der in der Stellungnahme vom 28.10.2015 angeführte Kaufvertrag, wonach der Quadratmeterpreis für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer unbebauten Liegenschaft in XXXX € 280,00 betrage, sei nicht plausibel, zumal dieser Wert bei weitem die durch die diversen Institute erhobenen Durchschnittswerte nicht erreiche. Da ansonsten von der Beschwerdeführerin keine weiteren Angaben zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen, etc.) beigebracht worden seien, sei die gegenständliche Liegenschaft bzw. das Baurecht ausgehend von einem Quadratmeterpreis im Höchstbereich, nämlich von € 500,00, unter der Einbeziehung der diversen Durchschnittswerte der Institute gemäß § 26 Abs. 4 GGG nach freier Überzeugung zu schätzen. Daher errechne sich gemäß § 26 Abs. 1 GGG für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 1.522 m<sup>2</sup> eine Bemessungsgrundlage von € 761.000,00. Die von der Beschwerdeführerin in der Stellungnahme vom 28.10.2015 angeführten Nutzungsbeschränkungen (sozialer Wohnbau) würden den Liegenschaftswert als solchen nicht beeinflussen und könnten daher nicht als taugliche Gegenleistung in Abzug gebracht werden. Der in der Stellungnahme vom 28.10.2015 angeführte Kaufvertrag, wonach der Quadratmeterpreis für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer unbebauten Liegenschaft in römisch 40 € 280,00 betrage, sei nicht plausibel, zumal dieser Wert bei weitem die durch die diversen Institute erhobenen Durchschnittswerte nicht erreiche. Da ansonsten von der Beschwerdeführerin keine weiteren Angaben zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen, etc.) beigebracht worden seien, sei die gegenständliche Liegenschaft bzw. das Baurecht ausgehend von einem Quadratmeterpreis im Höchstbereich, nämlich von € 500,00, unter der Einbeziehung der diversen Durchschnittswerte der Institute gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG nach freier Überzeugung zu schätzen. Daher errechne sich gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 1.522 m<sup>2</sup> eine Bemessungsgrundlage von € 761.000,00.

Gegen den o.a. Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht mit am 10.03.2016 beim LG eingelangtem Schriftsatz eine Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen aus: Es sei nicht nachvollziehbar und finde keine gesetzliche Deckung, dass bei Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht auf den

Kapitalwert des Baurechtszinses abgestellt werde. Wenn nach § 26 Abs. 3 GGG zu prüfen sei, ob der bezahlte Bauzins angemessen sei oder ob außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei zu ermitteln, was am gegenständlichen Grundstück im Rahmen des Baurechtes gebaut werden dürfe. Gegen den o.a. Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht mit am 10.03.2016 beim LG eingelangtem Schriftsatz eine Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen aus: Es sei nicht nachvollziehbar und finde keine gesetzliche Deckung, dass bei Ermittlung der Bemessungsgrundlage nicht auf den Kapitalwert des Baurechtszinses abgestellt werde. Wenn nach Paragraph 26, Absatz 3, GGG zu prüfen sei, ob der bezahlte Bauzins angemessen sei oder ob außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei zu ermitteln, was am gegenständlichen Grundstück im Rahmen des Baurechtes gebaut werden dürfe.

Das gegenständliche Rechtsgeschäft habe zu einem förderungsrechtlich zulässigen Bauzins von maximal € 8.305,09 jährlich geführt, woraus sich Angemessenheit und Plausibilität des jährlichen Bauzinses iHv €

8.300,00 ergebe. Im gegenständlichen Fall sei als "Wert des Rechtes" der kapitalisierte Betrag der plausiblen und angemessenen Bauzinsverpflichtung heranzuziehen, das sei der Betrag iHv €

149.400,00. Diese Bewertung liege im Bereich der ortsüblichen und gesetzlich zulässigen Gegenleistung für Grundstücke, auf welchen unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln Mietwohnungen errichtet würden. Die von der belangten Behörde für die Plausibilitätsprüfung herangezogenen Durchschnittspreise des Grundstückes seien nicht brauchbar, weil sie den Erwerb des Eigentumsrechtes (Vollrecht) betreffen würden, gegenständlich sei jedoch der Erwerb eines Baurechtes, also eines beschränkten dinglichen Nutzungsrechtes. Die belangte Behörde gehe sohin der der vorgenommenen Plausibilitätsprüfung von einem falschen Ansatz aus, da der Wert des Vollrechtes mit dem Wert des Baurechtes (beschränktes dingliches Nutzungsrecht) in Relation gesetzt werde. Die Verhältnismäßigkeitsprüfung müsste jedoch anhand eines marktüblichen Bauzinses vorgenommen werden. Die angefochtene und zur Entscheidung maßgebende Frage laute daher, ob § 26 Abs. 1 GGG dahingehend angewendet werden dürfe, dass als Mindestbemessungsgrundlage für den Erwerb eines Baurechtes der Wert des Grundstückes herangezogen werden dürfe. Dies sei jedoch nicht vom Gesetz gedeckt, da die belangte Behörde verkenne, dass der Wert eines Baurechtes von anderen Kriterien abhängt wie der Wert des Grundstückes. Dies würde z.B. dazu führen, dass sowohl für ein auf die Dauer von 10 Jahren eingeräumtes Baurecht als auch für ein auf die Dauer von 90 Jahren eingeräumtes Baurecht die Eintragungsgebühr jeweils vom Wert des Grundstückes berechnet werde (sofern die vereinbarte Gegenleistung 10-facher Jahresbauzins bzw. 18-facher Jahresbauzins) unter dem Wert des Grundstückes liege. 149.400,00. Diese Bewertung liege im Bereich der ortsüblichen und gesetzlich zulässigen Gegenleistung für Grundstücke, auf welchen unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln Mietwohnungen errichtet würden. Die von der belangten Behörde für die Plausibilitätsprüfung herangezogenen Durchschnittspreise des Grundstückes seien nicht brauchbar, weil sie den Erwerb des Eigentumsrechtes (Vollrecht) betreffen würden, gegenständlich sei jedoch der Erwerb eines Baurechtes, also eines beschränkten dinglichen Nutzungsrechtes. Die belangte Behörde gehe sohin der der vorgenommenen Plausibilitätsprüfung von einem falschen Ansatz aus, da der Wert des Vollrechtes mit dem Wert des Baurechtes (beschränktes dingliches Nutzungsrecht) in Relation gesetzt werde. Die Verhältnismäßigkeitsprüfung müsste jedoch anhand eines marktüblichen Bauzinses vorgenommen werden. Die angefochtene und zur Entscheidung maßgebende Frage laute daher, ob Paragraph 26, Absatz eins, GGG dahingehend angewendet werden dürfe, dass als Mindestbemessungsgrundlage für den Erwerb eines Baurechtes der Wert des Grundstückes herangezogen werden dürfe. Dies sei jedoch nicht vom Gesetz gedeckt, da die belangte Behörde verkenne, dass der Wert eines Baurechtes von anderen Kriterien abhängt wie der Wert des Grundstückes. Dies würde z.B. dazu führen, dass sowohl für ein auf die Dauer von 10 Jahren eingeräumtes Baurecht als auch für ein auf die Dauer von 90 Jahren eingeräumtes Baurecht die Eintragungsgebühr jeweils vom Wert des Grundstückes berechnet werde (sofern die vereinbarte Gegenleistung 10-facher Jahresbauzins bzw. 18-facher Jahresbauzins) unter dem Wert des Grundstückes liege.

Daher werde der Antrag gestellt, die Eintragungsgebühr nach § 15 Abs. 1 BewG 1955 unter Anwendung einer Bemessungsgrundlage iHv € Daher werde der Antrag gestellt, die Eintragungsgebühr nach Paragraph 15, Absatz eins, BewG 1955 unter Anwendung einer Bemessungsgrundlage iHv €

149.400,00 (18-facher Jahreszins) zu bemessen.

Sofern das Bundesverwaltungsgericht dieser Ansicht nicht folge, und der Meinung sei, dass beim Erwerb eines

Baurechtes mindestens der Liegenschaftswert als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr heranzuziehen sei, werde beantragt die gerichtliche Eintragungsgebühr auf Basis eines Quadratmeterpreises von € 280,00 zu berechnen und nicht anhand des höchstmöglichen Quadratmeterpreises von € 500,00, wie im angefochtenen Bescheid ausgesprochen.

Mit Schriftsatz vom 29.03.2016 legte der Präsident des LG dem Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

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

#### 1. Feststellungen:

Festgestellt wird, dass die Beschwerdeführerin die Einverleibung des Baurechtes an der Liegenschaft EZ 2349 KG 56546 XXXX bis 31.07.2068 begehrt hat und dieses Gesuch antragsgemäß vollzogen worden ist. Festgestellt wird, dass die Beschwerdeführerin die Einverleibung des Baurechtes an der Liegenschaft EZ 2349 KG 56546 römisch 40 bis 31.07.2068 begehrt hat und dieses Gesuch antragsgemäß vollzogen worden ist.

Als Entgelt für die Bestellung des Baurechtes ist ein jährlicher Bauzins iHv € 8.300,00 vereinbart worden. Im gegenständlichen Fall liegen keine außergewöhnlichen Verhältnisse vor, welche Einfluss auf den Bauzins gehabt hätten.

Als maßgeblich wird daher festgestellt, dass der im Baurechtsvertrag ausgewiesene Kapitalwert des 18-fachen Jahresbauzinses iHv €

149.400,00 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist.

#### 2. Beweiswürdigung:

Im gegenständlichen Fall konnten keine außergewöhnlichen Verhältnisse festgestellt werden, welche Einfluss auf den Bauzins gehabt hätten. Der Einwand der belangten Behörde, wonach der Bauzins (wirtschaftlich) zu niedrig bemessen sei, kann für sich allein nicht das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen begründen. Sonstige Hinweise für das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen sind weder dem Verwaltungsakt noch dem Vorbringen der belangten Behörde zu entnehmen.

Die Beschwerdeführerin hat die Bauzinsverpflichtung sowie die für die Prüfung der Plausibilität erforderlichen Angaben durch Vorlage des Baurechtsvertrages vom 17.09.2013 ausreichend bescheinigt.

Die belangte Behörde hatte daher keinen Grund dieser Bezifferung entgegen zu treten und selbstständige Ermittlungen, insbesondere hinsichtlich der Quadratmeterpreise für vergleichbare Liegenschaften, vorzunehmen.

#### 3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. 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 gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit. 3.1. 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 gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

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. 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 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung - BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes - AgrVG,

BGBI. 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, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung - BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes - AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 - DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

### 3.2. Zu A)

3.2.1. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. 3.2.1. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

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

3.2.2. TP 9 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 (GGG), sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes (TP 9 lit. b Z 1). TP 9 lit. b Z 1 GGG legt in der für gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung, BGBl. I Nr. 69/2014, die Gebühr bei 1,1 vH vom Wert des Rechtes fest. 3.2.2. TP 9 Gerichtsgebührengesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, (GGG), sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes (TP 9 Litera b, Ziffer eins,). TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG legt in der für gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 69 aus 2014,, die Gebühr bei 1,1 vH vom Wert des Rechtes fest.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG in der für gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung, BGBl. II Nr. 280/2013, ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechtes - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes 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 in der für gegenständlichen Fall maßgeblichen Fassung, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 280 aus 2013,, ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechtes - ausgenommen in den Fällen der Vormerkung - sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Gemäß Abs. 2 leg. cit. hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts 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 Absatz 2, leg. cit. hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts 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 Abs. 3 leg. cit. ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen: Gemäß Absatz 3, leg. cit. ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse

vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,
3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,
4. bei der Enteignung die Entschädigung.

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

Gemäß § 15 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) ist der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v. H. auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen. Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) ist der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v. H. auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen.

Gemäß § 56 BewG 1955 werden Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, wie bebaute oder unbebaute Grundstücke bewertet. Beträgt gemäß Abs. 2 leg. cit. die Dauer des Baurechtes in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt noch 50 Jahre oder mehr, so ist der Gesamtwert gemäß Abs. 1 in vollem Umfang dem Berechtigten zuzurechnen. Gemäß Paragraph 56, BewG 1955 werden Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, wie bebaute oder unbebaute Grundstücke bewertet. Beträgt gemäß Absatz 2, leg. cit. die Dauer des Baurechtes in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt noch 50 Jahre oder mehr, so ist der Gesamtwert gemäß Absatz eins, in vollem Umfang dem Berechtigten zuzurechnen.

Betreffend die Gerichtsgebühren ist ferner der sich aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebende Grundsatz des Anknüpfens an formale äußere Tatbestände zu berücksichtigen, weil eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes gewährleistet sein muss (VwGH 28.03.2014, Zl. 2013/16/0218; 29.04.2013, Zl. 2011/16/0004). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elements des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder Ausnahme geknüpft ist, hinweg sieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren<sup>11</sup>, § 1 GGG, E 13 mwN; VwGH 27.05.2014, Zl. 2013/16/0189). Betreffend die Gerichtsgebühren ist ferner der sich aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebende Grundsatz des Anknüpfens an formale äußere Tatbestände zu berücksichtigen, weil eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes gewährleistet sein muss (VwGH 28.03.2014, Zl. 2013/16/0218; 29.04.2013, Zl. 2011/16/0004). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elements des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder Ausnahme geknüpft ist, hinweg sieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren<sup>11</sup>, Paragraph eins, GGG, E 13 mwN; VwGH 27.05.2014, Zl. 2013/16/0189).

Im gegenständlichen Fall hat die Beschwerdeführerin die Einverleibung des Baurechtes im Grundbuch zu EZ 2349 KG 56546 XXXX bis 31.07.2068 aufgrund des Baurechtsvertrages vom 17.09.2013 beantragt und als Bemessungsgrundlage den Wert der Gegenleistung in Form des ausgewiesenen Kapitalwertes des Bauzinses (18-facher Jahresbauzins) iHv € 149.400,00 für die Gebührenbemessung angegeben. Im gegenständlichen Fall hat die Beschwerdeführerin die Einverleibung des Baurechtes im Grundbuch zu EZ 2349 KG 56546 römisch 40 bis 31.07.2068 aufgrund des Baurechtsvertrages vom 17.09.2013 beantragt und als Bemessungsgrundlage den Wert der Gegenleistung in Form des ausgewiesenen Kapitalwertes des Bauzinses (18-facher Jahresbauzins) iHv € 149.400,00 für die Gebührenbemessung angegeben.

Die belangte Behörde legt der Gebührenbemessung hingegen einen Betrag iHv € 761.000,00 zu Grunde. Dies begründete sie damit, dass im gegenständlichen Fall eine offenkundige Abweichung von dem dem Liegenschaftswert angemessenen Bauzins vorliege und daher von vom Vorliegen besonderer Verhältnisse auszugehen sei, weshalb nunmehr der für das Baurecht maßgebliche Liegenschaftswert nach § 56 BewG 1955 heranzuziehen sei. Daher errechne sich für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 1.522 m<sup>2</sup> eine Bemessungsgrundlage von € 761.000,00. Die belangte Behörde legt der Gebührenbemessung hingegen einen Betrag iHv € 761.000,00 zu Grunde. Dies begründete sie damit, dass im gegenständlichen Fall eine offenkundige Abweichung von dem dem Liegenschaftswert angemessenen Bauzins vorliege und daher von vom Vorliegen besonderer Verhältnisse auszugehen sei, weshalb nunmehr der für das Baurecht maßgebliche Liegenschaftswert nach Paragraph 56, BewG 1955 heranzuziehen sei. Daher errechne sich für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 1.522 m<sup>2</sup> eine Bemessungsgrundlage von € 761.000,00.

Dem Vorbringen der belangten Behörde ist jedoch Folgendes entgegenzuhalten:

Laut höchstgerichtlicher Judikatur liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG beispielsweise dann vor, wenn bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird. Ein weiterer Fall wäre eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen. Beim Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen wird die Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG bestimmt (vgl. 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Abs. 1 leg. cit. abstellt (vgl. Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren11, § 26 GGG, Anm. 2). Laut höchstgerichtlicher Judikatur liegen außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, GGG beispielsweise dann vor, wenn bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird. Ein weiterer Fall wäre eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen. Beim Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen wird die Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG bestimmt (vergleiche 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Absatz eins, leg. cit. abstellt (vergleiche Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren11, Paragraph 26, GGG, Anmerkung 2).

Allein aufgrund des Umstandes, dass die belangte Behörde den Bauzins als (wirtschaftlich) zu niedrig ansieht, kann - wie in der Beweiswürdigung ausgeführt - nicht vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse ausgegangen werden.

Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ist als Maßstab für gebührenrechtliche Tatbestände nicht geeignet (VwGH 29.04.2013, Zl. 2012/16/0063). Auch ist die Anknüpfung an formale äußere Tatbestände nicht unsachlich (Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren11, § 1 GGG, E 15 mwN). Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ist als Maßstab für gebührenrechtliche Tatbestände nicht geeignet (VwGH 29.04.2013, Zl. 2012/16/0063). Auch ist die Anknüpfung an formale äußere Tatbestände nicht unsachlich (Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren11, Paragraph eins, GGG, E 15 mwN).

Die als Gegenleistung zu bewertende Bauzinsverpflichtung bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes aus dem Kapitalwert des wiederkehrenden, auf bestimmte Zeit beschränkten Bauzinses. Der Gesamtwert darf dabei das 18-fache der Jahresleistung nicht übersteigen (vgl. VwGH 01.07.1982, Zl. 82/16/0047). Die als Gegenleistung zu bewertende Bauzinsverpflichtung bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes aus dem Kapitalwert des wiederkehrenden, auf bestimmte Zeit beschränkten Bauzinses. Der Gesamtwert darf dabei das 18-fache der Jahresleistung nicht übersteigen (vergleiche VwGH 01.07.1982, Zl. 82/16/0047).

Die belangte Behörde hatte somit keinerlei rechtliche Grundlage als Bemessungsgrundlage den Wert des einzutragenden Rechtes gemäß § 26 Abs. 1 GGG iHv € 761.000,00 heranzuziehen, sondern hätte unter Berücksichtigung des formalen äußeren Tatbestands den im Baurechtsvertrag ausgewiesenen Kapitalwert der Gegenleistung gemäß § 26 Abs. 3 Z 2 GGG iVm § 15 BewG 1955, somit den 18-fachen Jahresbauzinses iHv € 149.400,00, - wie von der Beschwerdeführerin angegeben - als Bemessungsgrundlage heranziehen müssen. Die belangte Behörde hatte somit keinerlei rechtliche Grundlage als Bemessungsgrundlage den Wert des einzutragenden Rechtes gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG iHv € 761.000,00 heranzuziehen, sondern hätte unter Berücksichtigung des formalen äußeren Tatbestands den im Baurechtsvertrag ausgewiesenen Kapitalwert der Gegenleistung gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 2, GGG in Verbindung mit Paragraph 15, BewG 1955, somit den 18-fachen Jahresbauzinses iHv € 149.400,00, - wie von der Beschwerdeführerin angegeben - als Bemessungsgrundlage heranziehen müssen.

Da aus oben genannten Gründen dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde eine Rechtswidrigkeit iSd Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG anhaftet, war der Beschwerde gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG Folge zu geben und der angefochtene Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Bemessungsgrundlage mit € 149.400,00 festgelegt wird. Die Beschwerdeführerin ist sohin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 1.643,40, sowie einer Einhebungsgebühr iHv € 8,00 gemäß § 6a Abs. 1 GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 1.651,40, verpflichtet. Da aus oben genannten Gründen dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde eine Rechtswidrigkeit iSd Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG anhaftet, war der Beschwerde gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG Folge zu geben und der angefochtene Bescheid dahingehend abzuändern, dass die Bemessungsgrundlage mit € 149.400,00 festgelegt wird. Die Beschwerdeführerin ist sohin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 1.643,40, sowie einer Einhebungsgebühr iHv € 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 1.651,40, verpflichtet.

3.2.3. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 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. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt und wurde von der Beschwerdeführerin auch kein Antrag auf eine mündliche Verhandlung gestellt. 3.2.3. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz eins, 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. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt und wurde von der Beschwerdeführerin auch kein Antrag auf eine mündliche Verhandlung gestellt.

### 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 (siehe oben unter 3.2.2. zit. Judikatur), 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 (siehe oben unter 3.2.2. zit. Judikatur), 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.

### Schlagworte

Baurecht, Bauzins, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr,  
Gerichtsgebühren - Bemessungsgrundlage, Kapitalwert,  
Vertragsabschluss

### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2018:W101.2124697.1.00

### Zuletzt aktualisiert am

19.03.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

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