

TE Bvwg Beschluss 2018/1/19 L521 2174682-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.01.2018

Entscheidungsdatum

19.01.2018

Norm

AVG §58 Abs2

AVG §60

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §2 Z4

GGG Art.1 §26 Abs1

GGG Art.1 §26 Abs3 Z1

GGG Art.1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs3 Satz2

1. AVG § 58 heute
2. AVG § 58 gültig ab 01.02.1991
1. AVG § 60 heute
2. AVG § 60 gültig ab 01.02.1991
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

L521 2174682-1/2E

BESCHLUSS

Das Bundesverwaltungsgericht beschließt durch den Richter MMag. Mathias Kopf, LL.M. im Verfahren über die Beschwerde der XXXX, in XXXX, FN XXXX des Landesgerichts Salzburg, vertreten durch Berlin & Partner Rechtsanwälte OG in 5020 Salzburg, Schwarzstraße 21, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 08.09.2017, Zl. 100 Jv 92/17m, betreffend Eintragungsgebühr: Das Bundesverwaltungsgericht beschließt durch den Richter MMag. Mathias Kopf, LL.M. im Verfahren über die Beschwerde der römisch 40, in römisch 40, FN römisch 40 des Landesgerichts Salzburg, vertreten durch Berlin & Partner Rechtsanwälte OG in 5020 Salzburg, Schwarzstraße 21, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 08.09.2017, Zl. 100 Jv 92/17m, betreffend Eintragungsgebühr:

A)

Der Beschwerde wird Folge gegeben, der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg zurückverwiesen.

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. Die beschwerdeführenden Partei ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde XXXX im Ausmaß von ca. 72.089 m². Auf der Liegenschaft sind XXXX sowie dazu gehörende Nebengebäude errichtet. 1. Die beschwerdeführenden Partei ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 im Ausmaß von ca. 72.089 m². Auf der Liegenschaft sind römisch 40 sowie dazu gehörende Nebengebäude errichtet.

Mit Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 16.09.2009, XXXX, wurde über das Vermögen des vormaligen Eigentümers das Konkursverfahren eröffnet. Die beschwerdeführenden Partei erwarb die oben genannte Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 22.10.2012 aus der Konkursmasse um einen Kaufpreis von EUR 3.000.000,00. Mit Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 16.09.2009, römisch 40, wurde über das Vermögen des vormaligen Eigentümers das Konkursverfahren eröffnet. Die beschwerdeführenden Partei erwarb die oben genannte Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 22.10.2012 aus der Konkursmasse um einen Kaufpreis von EUR 3.000.000,00.

Die Veräußerung wurde mit rechtskräftigem Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 29.11.2012, XXXX, insolvenzgerichtlich genehmigt und die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der beschwerdeführenden Partei mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 11.11.2013, XXXX, bewilligt. Die Veräußerung wurde mit rechtskräftigem Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 29.11.2012, römisch 40, insolvenzgerichtlich genehmigt und die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der beschwerdeführenden Partei mit Beschluss des Bezirksgerichtes römisch 40 vom 11.11.2013, römisch 40, bewilligt.

Für den Erwerb entrichtete die beschwerdeführenden Partei am 14.11.2013 Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Gerichtsgebührengesetz (GGG) im Betrag von EUR 33.000,00.

2. Mit an den Masseverwalter im Konkursverfahren XXXX "und andere" gerichteter Lastschriftanzeige vom 28.04.2017,

XXXX, wurde die beschwerdeführende Partei zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Betrag von EUR 73.205,00 verhalten. Unter Anrechnung der geleisteten Zahlung von EUR 33.000,00 wurde ein offener Betrag von EUR 40.205,00 ausgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass der vereinbarte Kaufpreis nicht einmal der Hälfte des gutachterlich festgestellten Verkehrswerts entspreche und von außergewöhnlichen Verhältnissen im Sinn des § 26 GGG auszugehen sei. Als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr sei daher der gutachterlich festgestellte Verkehrswert der Liegenschaft von EUR 6.655.000,00 heranzuziehen.

2. Mit an den Masseverwalter im Konkursverfahren römisch 40 "und andere" gerichteter Lastschriftanzeige vom 28.04.2017, römisch 40, wurde die beschwerdeführende Partei zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Betrag von EUR 73.205,00 verhalten. Unter Anrechnung der geleisteten Zahlung von EUR 33.000,00 wurde ein offener Betrag von EUR 40.205,00 ausgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass der vereinbarte Kaufpreis nicht einmal der Hälfte des gutachterlich festgestellten Verkehrswerts entspreche und von außergewöhnlichen Verhältnissen im Sinn des Paragraph 26, GGG auszugehen sei. Als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr sei daher der gutachterlich festgestellte Verkehrswert der Liegenschaft von EUR 6.655.000,00 heranzuziehen.

3. Infolge Nichtbezahlung des bekannt gegebenen offenen Betrages wurde die beschwerdeführende Partei im Wege des Masseverwalters im Konkursverfahren XXXX mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 22.05.2017, XXXX, einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Betrag von EUR 73.205,00 (unter Abzug der geleisteten Zahlung von EUR 33.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00, somit eines Gesamtbetrages in Höhe von EUR 40.213,00 binnen 14 Tagen bei sonstiger Einleitung eines Exekutionsverfahrens verhalten.

3. Infolge Nichtbezahlung des bekannt gegebenen offenen Betrages wurde die beschwerdeführende Partei im Wege des Masseverwalters im Konkursverfahren römisch 40 mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 22.05.2017, römisch 40, einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Betrag von EUR 73.205,00 (unter Abzug der geleisteten Zahlung von EUR 33.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00, somit eines Gesamtbetrages in Höhe von EUR 40.213,00 binnen 14 Tagen bei sonstiger Einleitung eines Exekutionsverfahrens verhalten.

Die beschwerdeführende Partei erhob dagegen fristgerecht Vorstellung und brachte im Wesentlichen vor, es liege zwar ein Verkehrswertgutachten hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vor, welches einen Verkehrswert von EUR 6.655.000,00 für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ausweisen würde. Trotz intensiver Bemühungen habe der Masseverwalter jedoch mehr als drei Jahre keinen Käufer zu diesem Preis gefunden. Bei einem Versteigerungsverfahren vor dem Bezirksgericht XXXX sei kein Interessent erschienen, obwohl der Ausrufungspreis EUR 3.327.500,00 betragen habe. Ein höherer Kaufpreis sei letztlich nicht erzielbar gewesen und sei dem Rechtsgeschäft die insolvenzgerichtliche Genehmigung erteilt worden.

Die beschwerdeführende Partei erhob dagegen fristgerecht Vorstellung und brachte im Wesentlichen vor, es liege zwar ein Verkehrswertgutachten hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft vor, welches einen Verkehrswert von EUR 6.655.000,00 für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ausweisen würde. Trotz intensiver Bemühungen habe der Masseverwalter jedoch mehr als drei Jahre keinen Käufer zu diesem Preis gefunden. Bei einem Versteigerungsverfahren vor dem Bezirksgericht römisch 40 sei kein Interessent erschienen, obwohl der Ausrufungspreis EUR 3.327.500,00 betragen habe. Ein höherer Kaufpreis sei letztlich nicht erzielbar gewesen und sei dem Rechtsgeschäft die insolvenzgerichtliche Genehmigung erteilt worden.

Zum Beweis dessen wurden seitens der beschwerdeführenden Partei drei Zeugen namhaft gemacht sowie Urkunden in Kopie in Vorlage gebracht.

4. Nach Vorlage des Verwaltungsaktes an den Präsidenten des Landesgerichts Salzburg und förmlicher Einleitung des Ermittlungsverfahrens erstattete die beschwerdeführende Partei mit Schriftsatz vom 03.08.2017 zu den ihr bekannt gegebenen Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens eine abschließende Stellungnahme und brachte darin zusammengefasst vor, dass keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, welche Auswirkungen auf den Kaufpreis gezeigt hätten. Das vorhandene Gutachten vom 09.09.2011 sei mangelhaft und stimme der darin ermittelte

Verkehrswert nicht mit dem tatsächlich am Markt erzielbaren Preis überein. Zur Bescheinigung werde eine Stellungnahme eines gerichtlich beeideten Sachverständigen in Vorlage gebracht und die Einholung eines diesbezüglichen Gutachtens eines anderen Sachverständigen beantragt.

5. Infolgedessen erließ der Präsident des Landesgerichts Salzburg den angefochtenen Bescheid, womit die beschwerdeführende Partei neuerlich zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Betrag von EUR 73.205,00 (unter Abzug der geleisteten Zahlung von EUR 33.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00, somit eines Gesamtbetrages in Höhe von EUR 40.213,00 binnen 14 Tagen bei sonstiger Einleitung eines Exekutionsverfahrens verhalten wurde. Infolgedessen erließ der Präsident des Landesgerichts Salzburg den angefochtenen Bescheid, womit die beschwerdeführende Partei neuerlich zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im Betrag von EUR 73.205,00 (unter Abzug der geleisteten Zahlung von EUR 33.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von EUR 8,00, somit eines Gesamtbetrages in Höhe von EUR 40.213,00 binnen 14 Tagen bei sonstiger Einleitung eines Exekutionsverfahrens verhalten wurde.

Begründend wird nach Wiedergabe des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes und der zur Anwendung gelangten Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, das Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen XXXX vom 09.09.2011 werde als schlüssig erachtet und gehe daraus ein Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft von EUR 6.655.000,00 hervor. Im Anlassfall betrage der Kaufpreis nur etwa 45 % des ermittelten Verkehrswertes. Der vormalige Eigentümer der Liegenschaft habe diese außerdem im Jahr 1992 um ATS 65.300.000,00 erworben, was etwa EUR 4.745.000,00 entsprechen würde. Außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 1 Z. 3 GGG wären auch im Fall einer unter Zwang oder aus der Not heraus begründeten Veräußerung gegeben, da ein Verkäufer eine Sache gewöhnlicher Weise nicht unter deren Wert veräußern würde. Überhaupt handle es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff und wären außergewöhnliche Verhältnisse aus Sicht der Justizverwaltungsbehörde alle denkmöglichen Umstände, Gegebenheiten und Faktoren, die dazu tauglich sind, auf die zur vereinbarende Gegenleistung dermaßen Einfluss zu nehmen, dass sich diese entsprechend ändert. Letztlich sei die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ausgehend vom gutachterlich festgestellten Verkehrswert von EUR 6.655.000,00 zu ermitteln und festzusetzen. Begründend wird nach Wiedergabe des entscheidungsrelevanten Sachverhaltes und der zur Anwendung gelangten Rechtsvorschriften im Wesentlichen ausgeführt, das Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen römisch 40 vom 09.09.2011 werde als schlüssig erachtet und gehe daraus ein Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft von EUR 6.655.000,00 hervor. Im Anlassfall betrage der Kaufpreis nur etwa 45 % des ermittelten Verkehrswertes. Der vormalige Eigentümer der Liegenschaft habe diese außerdem im Jahr 1992 um ATS 65.300.000,00 erworben, was etwa EUR 4.745.000,00 entsprechen würde. Außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 3, GGG wären auch im Fall einer unter Zwang oder aus der Not heraus begründeten Veräußerung gegeben, da ein Verkäufer eine Sache gewöhnlicher Weise nicht unter deren Wert veräußern würde. Überhaupt handle es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff und wären außergewöhnliche Verhältnisse aus Sicht der Justizverwaltungsbehörde alle denkmöglichen Umstände, Gegebenheiten und Faktoren, die dazu tauglich sind, auf die zur vereinbarende Gegenleistung dermaßen Einfluss zu nehmen, dass sich diese entsprechend ändert. Letztlich sei die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG für die Einverleibung des Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ausgehend vom gutachterlich festgestellten Verkehrswert von EUR 6.655.000,00 zu ermitteln und festzusetzen.

6. Gegen den vorstehend angeführten, dem rechtsfreundlichen Vertreter der beschwerdeführenden Partei am 13.09.2017 zugestellten Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht.

7. Die Beschwerdevorlage langte am 27.10.2017 beim Bundesverwaltungsgericht ein. Die Rechtssache wurde in weiterer Folge der nun zur Entscheidung berufenen Abteilung des Bundesverwaltungsgerichts zugewiesen.

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

1. Feststellungen:

1.1. Die beschwerdeführenden Partei XXXX, in XXXX, FN XXXX des Landesgerichts Salzburg, ist grundbücherliche

Eigentümerin der Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde XXXX im Ausmaß von ca. 72.089 m². Auf der Liegenschaft sind XXXX sowie dazu gehörende Nebengebäude errichtet.1.1. Die beschwerdeführenden Partei römisch 40 , in römisch 40 , FN römisch 40 des Landesgerichts Salzburg, ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 im Ausmaß von ca. 72.089 m². Auf der Liegenschaft sind römisch 40 sowie dazu gehörende Nebengebäude errichtet.

1.2. Die beschwerdeführenden Partei erwarb diese Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 22.10.2012, abgeschlossen mit XXXX als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des XXXX , aus der Konkursmasse um einen Kaufpreis von EUR 3.000.000,00 zu den näheren Bedingungen des abgeschlossenen Kaufvertrages, insbesondere aufschiebend bedingt durch das Vorliegen der gerichtlichen Genehmigung des Rechtsgeschäftes.1.2. Die beschwerdeführenden Partei erwarb diese Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 22.10.2012, abgeschlossen mit römisch 40 als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des römisch 40 , aus der Konkursmasse um einen Kaufpreis von EUR 3.000.000,00 zu den näheren Bedingungen des abgeschlossenen Kaufvertrages, insbesondere aufschiebend bedingt durch das Vorliegen der gerichtlichen Genehmigung des Rechtsgeschäftes.

1.3. Die Veräußerung wurde mit rechtskräftigem Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 29.11.2012, XXXX , insolvenzgerichtlich genehmigt und die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der beschwerdeführenden Partei mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 11.11.2013, XXXX , bewilligt.1.3. Die Veräußerung wurde mit rechtskräftigem Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 29.11.2012, römisch 40 , insolvenzgerichtlich genehmigt und die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der beschwerdeführenden Partei mit Beschluss des Bezirksgerichtes römisch 40 vom 11.11.2013, römisch 40 , bewilligt.

1.4. Die Justizverwaltungsbehörde hat im Verfahren erster Instanz notwendige Ermittlungen, insbesondere die Einvernahme der von der beschwerdeführenden Partei angebotenen Zeugen, unterlassen und unzureichende Feststellungen zum (allfälligen) Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des unter Punkt 1.2. bezeichneten Kaufvertrages getroffen. Ferner fehlen nachvollziehbare Feststellungen betreffend den Wert des einzutragenden Rechts zum Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung.

1.5. Der weitere Verfahrensgang gestaltete sich wie unter Punkt I. dieser Erledigung dargestellt1.5. Der weitere Verfahrensgang gestaltete sich wie unter Punkt römisch eins. dieser Erledigung dargestellt.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die vorstehend getroffenen Feststellungen beruhen auf dem Inhalt des seitens der Justizverwaltungsbehörde vollständig vorgelegten Akts des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens, welcher Kopien der wesentlichen Aktenteile des zugrundeliegenden grundbuchsgerichtlichen Verfahrens XXXX des Bezirksgerichts XXXX enthält, der festgestellte Sachverhalt ist im Beschwerdeverfahren nicht strittig.2.1. Die vorstehend getroffenen Feststellungen beruhen auf dem Inhalt des seitens der Justizverwaltungsbehörde vollständig vorgelegten Akts des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens, welcher Kopien der wesentlichen Aktenteile des zugrundeliegenden grundbuchsgerichtlichen Verfahrens römisch 40 des Bezirksgerichts römisch 40 enthält, der festgestellte Sachverhalt ist im Beschwerdeverfahren nicht strittig.

2.2. Die beschwerdeführende Partei hat in ihrer Vorstellung vom 06.06.2017 unter anderem die Einvernahme von drei Zeugen zum Beweis dafür beantragt, dass zum Zeitpunkt der Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaft kein höherer Kaufpreis als EUR 3.000.000,00 erzielt werden konnte. Dass die Justizverwaltungsbehörde die Zeugen nicht einvernommen hat ergibt sich zweifelfrei aus dem Akteninhalt.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Gemäß § 27 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), BGBl. I 33/2013 idF BGBl. I Nr. 138/2017, hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4 VwGVG) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs. 3 VwGVG) zu überprüfen.3.1. Gemäß Paragraph 27, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), Bundesgesetzblatt Teil eins, 33 aus 2013, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 138 aus 2017,, hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen

Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4 VwGVG) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (Paragraph 9, Absatz 3, VwGVG) zu überprüfen.

Gemäß § 28 Absatz 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß 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. 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 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 § 28 Abs. 3 zweiter und dritter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter und dritter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zur Frage, unter welchen Voraussetzungen das Verwaltungsgericht den Bescheid einer Verwaltungsbehörde gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG aufheben und die Sache zurückverweisen kann, sind nachstehende Grundsätze maßgeblich: Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zur Frage, unter welchen Voraussetzungen das Verwaltungsgericht den Bescheid einer Verwaltungsbehörde gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG aufheben und die Sache zurückverweisen kann, sind nachstehende Grundsätze maßgeblich:

Die Aufhebung des Bescheides und Zurückverweisung der Angelegenheit an die Verwaltungsbehörde kommt erst dann in Betracht, wenn die in § 28 Abs. 2 VwGVG normierten Voraussetzungen, die eine Pflicht des Verwaltungsgerichtes zur meritorischen Entscheidung nach sich ziehen, nicht vorliegen. Vielmehr verlangt § 28 VwGVG, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw. der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde Ermittlungen unterlassen hat, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063, 24.06.2015, Ra 2015/04/0019 mwN). Die Aufhebung des Bescheides und Zurückverweisung der Angelegenheit an die Verwaltungsbehörde kommt erst dann in Betracht, wenn die in Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG normierten Voraussetzungen, die eine Pflicht des Verwaltungsgerichtes zur meritorischen Entscheidung nach sich ziehen, nicht vorliegen. Vielmehr verlangt Paragraph 28, VwGVG, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw. der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde Ermittlungen unterlassen hat, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063, 24.06.2015, Ra 2015/04/0019 mwN).

3.2. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren mit einem schwerwiegenden Mangel im Sinn des zweiten Satzes des § 28 Abs. 3 VwGVG behaftet. Im Einzelnen: 3.2. Im vorliegenden Fall ist das Verfahren mit einem schwerwiegenden Mangel

im Sinn des zweiten Satzes des Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG behaftet. Im Einzelnen:

3.3. Im Beschwerdefall stellt sich die Rechtslage wie folgt dar:

Gemäß Tarifpost 9 lit. b Z. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG), BGBl. Nr. 501/1984 idF BGBl. I Nr. 130/2017, unterliegen Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts einer Gebühr in der Höhe von 1,1 % vom Wert des Rechts. Gemäß Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG), Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 130 aus 2017,, unterliegen Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts einer Gebühr in der Höhe von 1,1 % vom Wert des Rechts.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG 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 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.

Die Partei hat § 26 Abs. 2 GGG erster Satz zufolge 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. Die Partei hat Paragraph 26, Absatz 2, GGG erster Satz zufolge 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.

Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG zufolge bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG zufolge bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Die Gebühr entsteht gemäß § 2 Z. 4 GGG mit der Vornahme der Eintragung (siehe dazu auch VwGH 31.07.2002, Zl. 2002/16/0155). Die Gebühr entsteht gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG mit der Vornahme der Eintragung (siehe dazu auch VwGH 31.07.2002, Zl. 2002/16/0155).

3.4. Fallbezogen geht die Justizverwaltungsbehörde erkennbar vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG aus, weshalb der Kaufpreis nicht als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei. Hierzu sind zunächst folgende grundsätzliche Erwägungen zu treffen: 3.4. Fallbezogen geht die Justizverwaltungsbehörde erkennbar vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG aus, weshalb der Kaufpreis nicht als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei. Hierzu sind zunächst folgende grundsätzliche Erwägungen zu treffen:

Seit der Grundbuchsgebührennovelle (GGN) BGBl. I Nr. 1/2013 knüpft § 26 Abs. 1 GGG hinsichtlich der Berechnung der Eintragungsgebühr an den Wert des einzutragenden Rechts an. Dieser Wert wird ausweislich des vom Wortlaut her eindeutigen § 26 Abs. 1 zweiter Satz GGG durch den Preis bestimmt, den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Seit der Grundbuchsgebührennovelle (GGN) Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013, knüpft Paragraph 26, Absatz eins, GGG hinsichtlich der Berechnung der Eintragungsgebühr an den Wert des einzutragenden Rechts an. Dieser Wert wird ausweislich des vom Wortlaut her eindeutigen Paragraph 26, Absatz eins, zweiter Satz GGG durch den Preis bestimmt, den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Die Partei hat diesen Wert zunächst im Grundbuchsgesuch zu beziffern und alle für die Prüfung der Plausibilität dieser Bezifferung maßgeblichen Abgaben zu machen. Erachtet die Behörde die Angaben der Partei für nicht hinreichend

bescheinigt, um den bezifferten Wert auf seine Plausibilität zu überprüfen, ist die Partei zu Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufzufordern. Kommt die Partei den Aufträgen ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von der Partei vorgenommene Bezifferung weiterhin offenkundig nicht den Bemessungskriterien des § 26 Abs. 1 bis 3 GGG, so hat die Vorschreibungsbehörde mit freier Schätzung vorzugehen. Dabei hat sie alle von der Partei vorgelegten Bescheinigungsmittel, aber auch sonstige zur Verfügung stehende Mittel, wie vergleichbare Kaufverträge und Immobilienpreisspiegel heranzuziehen und den Wert nach freier Überzeugung selbst einzuschätzen (RV 1984 BlgNR 24. GP). Die Partei hat diesen Wert zunächst im Grundbuchsgesuch zu beziffern und alle für die Prüfung der Plausibilität dieser Bezifferung maßgeblichen Abgaben zu machen. Erachtet die Behörde die Angaben der Partei für nicht hinreichend bescheinigt, um den bezifferten Wert auf seine Plausibilität zu überprüfen, ist die Partei zu Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufzufordern. Kommt die Partei den Aufträgen ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von der Partei vorgenommene Bezifferung weiterhin offenkundig nicht den Bemessungskriterien des Paragraph 26, Absatz eins bis 3 GGG, so hat die Vorschreibungsbehörde mit freier Schätzung vorzugehen. Dabei hat sie alle von der Partei vorgelegten Bescheinigungsmittel, aber auch sonstige zur Verfügung stehende Mittel, wie vergleichbare Kaufverträge und Immobilienpreisspiegel heranzuziehen und den Wert nach freier Überzeugung selbst einzuschätzen Regierungsvorlage 1984 BlgNR 24. GP).

Wörtlich wird hiezu in den Materialien Folgendes ausgeführt:

"Künftig soll sich die Eintragungsgebühr grundsätzlich nach dem Verkehrswert bzw. gemeinen Wert der Liegenschaft bemessen. [...] Aufgrund der Entkoppelung der Bemessungsgrundlagen ist es in Zukunft auch nicht mehr möglich, die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühren in einem einheitlichen Vorgang zu berechnen."

Ferner wird zu § 26 GGG ausgeführt: "In Zukunft soll entsprechend dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs für die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentums- oder Baurecht einverleibt werden soll, angeknüpft werden (Abs. 1). 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. [...] Abs. 3 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 den 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. Ferner wird zu Paragraph 26, GGG ausgeführt: "In Zukunft soll entsprechend dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs für die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentums- oder Baurecht einverleibt werden soll, angeknüpft werden (Absatz eins,). 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. [...] Absatz 3, 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 den 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."

Dem zu § 26 Abs. 1 GGG ergangenen Schrifttum zufolge lehnt sich dessen Wortlaut bewusst an die Formulierung des § 10 Abs 2 BewG zum gemeinen Wert an, ohne diese jedoch vollständig zu übernehmen. Es sei erklärtes Ziel des Entwurfs, den verfassungskonformen Wert des Rechts nach § 10 BewG zum Ausgangspunkt der Neuregelung zu machen. Die Wortfolge des § 26 Abs 1 GGG habe zwar auch Gemeinsamkeiten mit jener des § 2 Abs 2 LBG, jedoch könne sich der gemeine Wert vom Verkehrswert durch die andersartige Berücksichtigung von Lasten unterscheiden. Auch ohne ausdrückliche Übernahme der entsprechenden Formulierung aus dem BewG sei davon auszugehen, dass alle Umstände, die den Preis derartiger Liegenschaften beeinflussen, zu berücksichtigen sind, hingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht. Das ergebe sich bei ungewöhnlichen Verhältnissen e contrario schon aus dem

Abstellen auf den "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" und den dabei "üblicherweise" zu erzielenden Preis, hinsichtlich der persönlichen Verhältnisse aus der Konkretisierung der Wertermittlung im Einzelfall in § 26 Abs. 3 GGG. Der gemeine Wert nach § 26 Abs. 1 GGG unterscheidet sich somit vom Verkehrswert, etwa jenem nach dem LBG (Wais/Dokalik, Die Grundbuchsgebührennovelle, immolex 2013, 17). Dem zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG ergangenen Schrifttum zufolge lehnt sich dessen Wortlaut bewusst an die Formulierung des Paragraph 10, Absatz 2, BewG zum gemeinen Wert an, ohne diese jedoch vollständig zu übernehmen. Es sei erklärtes Ziel des Entwurfs, den verfassungskonformen Wert des Rechts nach Paragraph 10, BewG zum Ausgangspunkt der Neuregelung zu machen. Die Wortfolge des Paragraph 26, Absatz eins, GGG habe zwar auch Gemeinsamkeiten mit jener des Paragraph 2, Absatz 2, LBG, jedoch könne sich der gemeine Wert vom Verkehrswert durch die andersartige Berücksichtigung von Lasten unterscheiden. Auch ohne ausdrückliche Übernahme der entsprechenden Formulierung aus dem BewG sei davon auszugehen, dass alle Umstände, die den Preis derartiger Liegenschaften beeinflussen, zu berücksichtigen sind, hingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht. Das ergebe sich bei ungewöhnlichen Verhältnissen e contrario schon aus dem Abstellen auf den "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" und den dabei "üblicherweise" zu erzielenden Preis, hinsichtlich der persönlichen Verhältnisse aus der Konkretisierung der Wertermittlung im Einzelfall in Paragraph 26, Absatz 3, GGG. Der gemeine Wert nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG unterscheidet sich somit vom Verkehrswert, etwa jenem nach dem LBG (Wais/Dokalik, Die Grundbuchsgebührennovelle, immolex 2013, 17).

Der Gesetzgeber geht ferner – soweit hier von Relevanz – grundsätzlich davon aus, dass bei einem entgeltlichen Erwerb der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen den Wert des einzutragenden Rechts konstituiert, zumal nicht davon auszugehen ist, dass niemand sein Eigentum zu einem geringeren Preis als jenem begibt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen ist. § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG stellt damit im Ergebnis eine widerlegbare Vermutung auf, dass der Kaufpreis dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen Preis im Sinn des § 26 Abs. 1 GGG entspricht und in diesem Fall keine weiteren Ermittlungen seitens der Justizverwaltungsbehörde zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage erforderlich sind. Der Gesetzgeber geht ferner – soweit hier von Relevanz – grundsätzlich davon aus, dass bei einem entgeltlichen Erwerb der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen den Wert des einzutragenden Rechts konstituiert, zumal nicht davon auszugehen ist, dass niemand sein Eigentum zu einem geringeren Preis als jenem begibt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen ist. Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG stellt damit im Ergebnis eine widerlegbare Vermutung auf, dass der Kaufpreis dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen Preis im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, GGG entspricht und in diesem Fall keine weiteren Ermittlungen seitens der Justizverwaltungsbehörde zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage erforderlich sind.

§ 26 Abs. 3 Z. 1 GGG sieht indes als notwendiges Korrektiv in dieser Konstruktion vor, dass die vorstehende Vermutung nur dann zum Tragen kommt, wenn keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass diese Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbarem Preis entspricht (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ § 26 GGG Anm 3). Eine ausführliche Erläuterung, unter welchen Vorzeichen der Gesetzgeber von außergewöhnlichen Verhältnissen ausgeht, kann den Gesetzesmaterialien indes nicht entnommen werden, zumal als (eindeutiges) Beispiel lediglich eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt wird. Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG sieht indes als notwendiges Korrektiv in dieser Konstruktion vor, dass die vorstehende Vermutung nur dann zum Tragen kommt, wenn keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass diese Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbarem Preis entspricht (Dokalik, Gerichtsgebühren¹³ Paragraph 26, GGG Anmerkung 3). Eine ausführliche Erläuterung, unter welchen Vorzeichen der Gesetzgeber von außergewöhnlichen Verhältnissen ausgeht, kann den Gesetzesmaterialien indes nicht entnommen werden, zumal als (eindeutiges) Beispiel lediglich eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt wird.

Die Justizverwaltungsbehörde vertritt im angefochtenen Bescheid die Auffassung, dass außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG auch im Fall einer unter Zwang oder aus der Not heraus erfolgten Veräußerung vorliegen können. Die Justizverwaltungsbehörde vertritt im angefochtenen Bescheid die Auffassung, dass außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG auch im Fall einer unter Zwang oder aus der Not heraus erfolgten Veräußerung vorliegen können.

Das Bundesverwaltungsgericht tritt diesen Erwägungen insoweit bei, als im Fall der Verschleuderung des eigenen Vermögens oder bei einer Veräußerung unter Zwang oder aus einer Not heraus dann von außergewöhnlichen Verhältnissen auszugehen sein wird, wenn dabei eine signifikanter Abschlag gegenüber dem ansonsten unter herkömmlichen Umständen auf dem freien Markt erzielbarer Preis hingenommen wird und sich dies in den begleitenden Umständen der Transaktion auch entsprechend äußert (etwa wenn ein Objekt nur eine sehr kurze Zeit überhaupt am freien Markt angeboten wird). Wie die Justizverwaltungsbehörde zutreffend darlegt, kann ein maßgebliches Auseinanderfallen zwischen dem Kaufpreis und dem zuvor durch sachverständige Schätzung ermittelten Wert der Liegenschaft (wobei auf die Frage der Bewertungsmethode noch einzugehen sein wird) als Indiz eines solchen Vorganges gesehen werden. Für eine Veräußerung unter Zwang wird insbesondere der Umstand sprechen, dass nur ein sehr kurzer Zeitraum für das Anbieten der Liegenschaft am Markt möglich und verfügbar war.

Freilich kann deshalb nicht in jedem Fall, in welchem der tatsächlich erzielte Kaufpreis maßgeblich von einem zuvor ermittelten Schätzwert abweicht, von außergewöhnlichen Verhältnissen ausgegangen werden. § 26 GGG stellt eindeutig auf den Wert ab, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen ist. Sollte demnach der erzielte Kaufpreis darunter gelitten haben, dass sich das Marktumfeld (mittlerweile) als ungünstiger darstellt oder – wie es im gegenständlichen Fall zu sein scheint – mangelndes Interesse am Kaufobjekt zu Preisabschlägen führen, kann aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes noch nicht von außergewöhnlichen Verhältnissen im Sinn des § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG ausgegangen werden. Dem Gesetzeswortlaut kann nämlich nicht entnommen werden, dass außergewöhnliche Verhältnisse immer schon dann vorliegen würden, wenn bei einer Veräußerung ein Verlust in Kauf genommen wird, zumal sich ein solcher Verlust auch schon aufgrund der Gegebenheiten des freien Marktes – etwa einer generellen Verschlechterung des Preisniveaus oder eben schwacher Nachfrage – ergeben kann. Dass derartige Marktgegebenheiten zur Nichtanwendung des § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG führen würden, trifft aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes nicht zu, zumal § 26 Abs. 1 GGG gerade auf das Marktniveau zum Zeitpunkt der Eintragung des Rechts abstellt. Eine andere Sicht würde dazu führen, dass immer dann, wenn eine Liegenschaft mit Verlust (verglichen mit dem Einstandspreis) verkauft wird, von außergewöhnlichen Verhältnissen auszugehen wäre. Eine solche Sichtweise kann dem Gesetzgeber jedoch nicht zugesonnen werden. Freilich kann deshalb nicht in jedem Fall, in welchem der tatsächlich erzielte Kaufpreis maßgeblich von einem zuvor ermittelten Schätzwert abweicht, von außergewöhnlichen Verhältnissen ausgegangen werden. Paragraph 26, GGG stellt eindeutig auf den Wert ab, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen ist. Sollte demnach der erzielte Kaufpreis darunter gelitten haben, dass sich das Marktumfeld (mittlerweile) als ungünstiger darstellt oder – wie es im gegenständlichen Fall zu sein scheint – mangelndes Interesse am Kaufobjekt zu Preisabschlägen führen, kann aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes noch nicht von außergewöhnlichen Verhältnissen im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG ausgegangen werden. Dem Gesetzeswortlaut kann nämlich nicht entnommen werden, dass außergewöhnliche Verhältnisse immer schon dann vorliegen würden, wenn bei einer Veräußerung ein Verlust in Kauf genommen wird, zumal sich ein solcher Verlust auch schon aufgrund der Gegebenheiten des freien Marktes – etwa einer generellen Verschlechterung des Preisniveaus oder eben schwacher Nachfrage – ergeben kann. Dass derartige Marktgegebenheiten zur Nichtanwendung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG führen würden, trifft aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes nicht zu, zumal Paragraph 26, Absatz eins, GGG gerade auf das Marktniveau zum Zeitpunkt der Eintragung des Rechts abstellt. Eine andere Sicht würde dazu führen, dass immer dann, wenn eine Liegenschaft mit Verlust (verglichen mit dem Einstandspreis) verkauft wird, von außergewöhnlichen Verhältnissen auszugehen wäre. Eine solche Sichtweise kann dem Gesetzgeber jedoch nicht zugesonnen werden.

3.5. Gemäß § 58 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 idFBGBl. I Nr. 161/2013, welcher auch für die Justizverwaltungsbehörde maßgeblich ist, sind Bescheide zu begründen, wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen oder über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird. In der Begründung sind im Sinne des § 60 AVG die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen. 3.5. Gemäß Paragraph 58, Absatz 2, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 161 aus 2013, welcher auch für die Justizverwaltungsbehörde maßgeblich ist, sind Bescheide zu begründen, wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen oder über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird. In der Begründung sind im Sinne des Paragraph 60, AVG die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens, die bei der Beweiswürdigung maßgebenden Erwägungen und die

darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage klar und übersichtlich zusammenzufassen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erfordert dies die eindeutige, eine Rechtsverfolgung durch die Partei ermöglichende und einer nachprüfenden Kontrolle zugängliche konkrete Feststellung des der Entscheidung zugrunde gelegten Sachverhalts, in einem zweiten Schritt die Angabe jener Gründe, welche die Behörde im Falle des Vorliegens widerstreitender Beweisergebnisse in Ausübung der freien Beweiswürdigung dazu bewogen haben, gerade jenen Sachverhalt festzustellen, und in einem dritten Schritt die Darstellung der rechtlichen Erwägungen, deren Ergebnisse zum Spruch des Bescheides geführt haben (VwGH 20.05.2015, Ra 2014/09/0041).

Geht die Justizverwaltungsbehörde vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG aus, ist sie sohin gehalten, in ihrer Entscheidung nachvollziehbar darzulegen, welche außergewöhnlichen Verhältnisse aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens festgestellt werden konnten. Hiezu sind die erforderlichen Beweise vollständig aufzunehmen und anschließend einer schlüssigen Beweiswürdigung zu unterziehen. Geht die Justizverwaltungsbehörde vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG aus, ist sie sohin gehalten, in ihrer Entscheidung nachvollziehbar darzulegen, welche außergewöhnlichen Verhältnisse aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens festgestellt werden konnten. Hiezu sind die erforderlichen Beweise vollständig aufzunehmen und anschließend einer schlüssigen Beweiswürdigung zu unterziehen.

Die Justizverwaltungsbehörde unterstellt der beschwerdeführenden Partei, die verfahrensgegenständliche Liegenschaft in einer "Druck- und Zwangssituation" der verkaufenden Partei erworben zu haben, wobei sich die diesbezügliche Feststellung lediglich disloziert in der rechtlichen Beurteilung findet (Seite 9 des angefochtenen Bescheides). Dabei wird jedoch das bereit in der Vorstellung vom 06.06.2017 erstattete Vorbringen der beschwerdeführenden Partei gänzlich außer Acht gelassen, wonach der Masseverwalter einerseits mehr als 60 Besichtigungen in drei Jahren durchgeführt habe, in welchen die Liegenschaft zum Kauf angeboten wurde. Ferner brachte die beschwerdeführenden Partei vor, dass die laufenden Betriebskosten von der Salzburger Sparkasse Bank AG finanziert worden wären und es das Ziel des Masseverwalters sowie der absonderungsberechtigten Salzburger Sparkasse Bank AG gewesen sei, einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen. Zum Beweis für das Vorbringen wurden in der Vorstellung unter anderem drei Zeugen angeboten, deren Einvernahme jedoch im justizverwaltungsbehördlichen Verfahren unterblieben ist.

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes kann in Anbetracht des Vorbringens, wonach der Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des XXXX zahlreiche Besichtigungen durchführte und die Liegenschaft mehrere Jahre angeboten wurde sowie dass ein Absonderungsgläubiger den laufenden Betrieb der Liegenschaft auch im Konkursverfahren zur Erzielung eines höheren Kaufpreises finanzierte, ohne weitere Erwägungen nicht von einer "Druck- und Zwangssituation" der verkaufenden Partei ausgegangen werden. Vielmehr spricht das Vorbringen dafür, dass ernsthafte Bemühungen zur Erzielung eines möglichst hohen Preises am freien Markt unternommen wurden, jedoch letztlich mangels geeigneter Interessenten kein höherer als der erlöste Kaufpreis erzielt werden konnte. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes kann in Anbetracht des Vorbringens, wonach der Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des römisch 40 zahlreiche Besichtigungen durchführte und die Liegenschaft mehrere Jahre angeboten wurde sowie dass ein Absonderungsgläubiger den laufenden Betrieb der Liegenschaft auch im Konkursverfahren zur Erzielung eines höheren Kaufpreises finanzierte, ohne weitere Erwägungen nicht von einer "Druck- und Zwangssituation" der verkaufenden Partei ausgegangen werden. Vielmehr spricht das Vorbringen dafür, dass ernsthafte Bemühungen zur Erzielung eines möglichst hohen Preises am freien Markt unternommen wurden, jedoch letztlich mangels geeigneter Interessenten kein höherer als der erlöste Kaufpreis erzielt werden konnte.

Der Justizverwaltungsbehörde ist in diesem Zusammenhang anzulasten, dass eine Auseinandersetzung mit dem vorstehend geschilderten Vorbringen der beschwerdeführenden Partei dem angefochtenen Bescheid nicht entnommen werden kann. Ferner hat die Justizverwaltungsbehörde die Einvernahme der beantragten Zeugen – die gerade zum Beweis dafür aufgeboden wurden, dass keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorgelegen sind – rechtsirrig unterlassen und damit das Verfahren mit einem wesentlichen Ermittlungsmangel belastet. Ohne Klärung der Frage, ob der seinerzeitige Masseverwalter tatsächlich zu einer sofortigen Veräußerung an die beschwerdeführende Partei im Sinn eines Notverkaufes gezwungen war oder nicht, kann die Frage allfälliger außergewöhnlicher Verhältnisse bei der Veräußerung nicht geklärt werden. Sollte sich bewahrheiten, dass die verfahrensgegenständliche Liegenschaft bereits mehrere Jahre erfolglos am Markt angeboten wurde und diese

tatsächlich bereits von einer hohen Anzahl von Marktteilnehmer erfolglos in Augenschein genommen wurde, würde dies im Übrigen aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes nicht für eine Veräußerung unter Zwang oder aus einer Not heraus sprechen, sondern für ein ungünstiges Marktumfeld, worin jedoch keine außergewöhnlichen Verhältnisse erblickt werden könnten.

Keiner weiteren Erörterung bedarf sohin aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts, dass die zeugenschaftlichen Befragung der in der Vorstellung vom 06.06.2017 angebotenen Personen geeignet ist, über den hier Relevanzgegenstand dieses Verfahrens einen Beweis zu liefern und somit zur Ermittlung des entscheidungsmaßgeblichen Sachverhalts beizutragen. Die Justizverwaltungsbehörde wäre somit bereits aufgrund ihrer amtswegigen Ermittlungspflicht dazu verhalten gewesen, die namhaft gemachten Zeugen einzuvernehmen, zumal die Administrativbehörde im Sinne der sie treffenden Pflicht nach §§ 37 ff AVG amtswegig zur Durchführung aller zur Klarstellung des Sachverhaltes erforderlichen Beweise verhalten ist; dies bedeutet, dass auch möglichst an einem Sachverhalt unmittelbar Beteiligte als Zeugen niederschriftlich einzuvernehmen sind (VwGH 12.09.2012, Zl. 2011/08/0094 mwN). Keiner weiteren Erörterung bedarf sohin aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts, dass die zeugenschaftlichen Befragung der in der Vorstellung vom 06.06.2017 angebotenen Personen geeignet ist, über den hier Relevanzgegenstand dieses Verfahrens einen Beweis zu liefern und somit zur Ermittlung des entscheidungsmaßgeblichen Sachverhalts beizutragen. Die Justizverwaltungsbehörde wäre somit bereits aufgrund ihrer amtswegigen Ermittlungspflicht dazu verhalten gewesen, die namhaft gemachten Zeugen einzuvernehmen, zumal die Administrativbehörde im Sinne der sie treffenden Pflicht nach Paragraphen 37, ff AVG amtswegig zur Durchführung aller zur Klarstellung des Sachverhaltes erforderlichen Beweise verhalten ist; dies bedeutet, dass auch möglichst an einem Sachverhalt unmittelbar Beteiligte als Zeugen niederschriftlich einzuvernehmen sind (VwGH 12.09.2012, Zl. 2011/08/0094 mwN).

Da dies unterlassen wurde, hat die Justizverwaltungsbehörde im Sinne der eingangs Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes Ermittlungen in einem zentralen Punkt, nämlich zum Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG bei der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nur ansatzweise vorgenommen hat, wobei die fehlenden Ermittlungen – im Sinn der erstmaligen Einvernahme von Zeugen im Verfahren – nunmehr durch das Bundesverwaltungsgericht vorgenommen werden müssten. Somit war in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes des angefochtenen Bescheids gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides nach entsprechender Verfahrensergänzung an die Justizverwaltungsbehörde zurückzuverweisen. Da dies unterlassen wurde, hat die Justizverwaltungsbehörde im Sinne der eingangs Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes Ermittlungen in einem zentralen Punkt, nämlich zum Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG bei der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nur ansatzweise vorgenommen hat, wobei die fehlenden Ermittlungen – im Sinn der erstmaligen Einvernahme von Zeugen im Verfahren – nunmehr durch das Bundesverwaltungsgericht vorgenommen werden müssten. Somit war in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes des angefochtenen Bescheids gemäß Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides nach entsprechender Verfahrensergänzung an die Justizverwaltungsbehörde zurückzuverweisen.

3.6. Für das weitere Verfahren weist das Bundesverwaltungsgericht auf die nachstehenden weiteren Aspekte hin:

Im gegenständlichen Fall ist die Gebührenpflicht für die vorgenommene grundbücherliche Eintragung am 11.11.2013 entstanden. Sofern § 26 Abs. 3 Z. 1 GGG für die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen ausscheidet, ist gemäß § 26 Abs. 1 GGG der Wert des einzutragenden Rechts als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Die Justizverwaltungsbehörde ist demnach dazu verhalten, zu ermitteln, welcher Preis für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft am 11.11.2013 bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen gewesen wäre. Derartige Ermittlungen sind nicht erfolgt und wurden auch keine diesbezüglichen Feststellungen getroffen, sodass sich der angefochtene Bescheid auch aus diesem Grund als mangelhaft erweist. Im gegenständlichen Fall ist die Gebührenpflicht für die vorgenommene grundbücherliche Eintragung am 11.11.2013 entstanden. Sofern Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG für die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen ausscheidet, ist gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG der Wert des einzutragenden Rechts als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Die Justizverwaltungsbehörde

ist demnach dazu verhalten, zu ermitteln, welcher Preis für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft am 11.11.2013 bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen gewesen wäre. Derartige Ermittlungen sind nicht erfolgt und wurden auch keine diesbezüglichen Feststellungen getroffen, sodass sich der angefochtene Bescheid auch aus diesem Grund als mangelhaft erweist.

Die Heranziehung des im Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen XXXX vom 09.09.2011 ausgewiesenen Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage scheitert aus zweierlei Gründen. Einerseits wurde dieses Gutachten mehr als zwei Jahre vor dem maßgeblichen Zeitpunkt erstellt und vermag demgemäß über den Wert des einzutragenden Rechts am 11.11.2013 nichts auszusagen. Die Heranziehung des im Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen römisch 40 vom 09.09.2011 ausgewiesenen Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage scheitert aus zweierlei Gründen. Einerseits wurde dieses Gutachten mehr als zwei Jahre vor dem maßgeblichen Zeitpunkt erstellt und vermag demgemäß über den Wert des einzutragenden Rechts am 11.11.2013 nichts auszusagen.

Darüber hinaus enthält § 26 Abs. 1 GGG – wie vorstehend bereits erörtert – eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr (siehe hiezu auch VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Das Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen XXXX vom 09.09.2011 wurde nicht zum Zweck der Ermittlung des Preises gemäß § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG beauftragt. Vielmehr handelt es sich um eine Bewertung unter Anwendung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes. Eine Aktualisierung bzw. Anpassung des Gutachtens ist demnach dringend geboten, auch wenn dieses für sich schlüssig erscheinen mag. Aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes ist ferner zweifelhaft, ob sich eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren überhaupt mit § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG in Einklang bringen lässt, zumal der Verwaltungsgerichtshof betont, dass die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes (und diesen soll § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG widerspiegeln) der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften ist (VwGH 16.12.2014, Zl. 2013/16/0168; 17.02.1992, Zl. 90/15/0155). Darüber hinaus enthält Paragraph 26, Absatz eins, GGG – wie vorstehend bereits erörtert – eine eigenständige Definition des Werts als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr (siehe hiezu auch VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Das Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen römisch 40 vom 09.09.2011 wurde nicht zum Zweck der Ermittlung des Preises gemäß Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG beauftragt. Vielmehr handelt es sich um eine Bewertung unter Anwendung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes. Eine Aktualisierung bzw. Anpassung des Gutachtens ist demnach dringend geboten, auch wenn dieses für sich schlüssig erscheinen mag. Aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes ist ferner zweifelhaft, ob sich eine Bewertung nach dem Sachwertverfahren überhaupt mit Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG in Einklang bringen lässt, zumal der Verwaltungsgerichtshof betont, dass die brauchbarste Methode für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstückes (und diesen soll Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG widerspiegeln) der Vergleich mit tatsächlich in zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt erfolgten Kaufgeschäften ist (VwGH 16.12.2014, Zl. 2013/16/0168; 17.02.1992, Zl. 90/15/0155).

Die Justizverwaltungsbehörde stützt sich im gegenständlichen Fall ferner auf den Kaufvertrag vom 24.04.1992. In diesem Zusammenhang erscheinen nähere Ermittlungen zum seinerzeit bezahlten Kaufpreis angezeigt. Dass im Kaufvertrag eine Klausel über die Angemessenheit des Kaufpreises aufgenommen wird, vermag nämlich aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes nicht hinreichend zu belegen, dass der seinerzeitige Käufer nicht durch den Wert der besondere Vorliebe zu bezahlen bereit war, zumal derartige Vertragsklauseln üblicherweise nur dazu dienen, Anfechtungen hintanzuhalten (etwa gemäß § 934 ABGB). Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein Sonderobjekt handelt, kann auch Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes im gegenständlichen Fall auch nicht mit Durchschnittsbetrachtungen wie etwa der allgemeinen Preissteigerung bei Immobilien, gearbeitet werden. Die Justizverwaltungsbehörde stützt sich im gegenständlichen Fall ferner auf den Kaufvertrag vom 24.04.1992. In diesem Zusammenhang erscheinen nähere Ermittlungen zum seinerzeit bezahlten Kaufpreis angezeigt. Dass im Kaufvertrag eine Klausel über die Angemessenheit des Kaufpreises aufgenommen wird, vermag nämlich aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes nicht hinreichend zu belegen, dass der seinerzeitige Käufer nicht durch den Wert der besondere Vorliebe zu bezahlen bereit war, zumal derartige Vertragsklauseln üblicherweise nur dazu dienen, Anfechtungen hintanzuhalten (etwa gemäß Paragraph 934, ABGB). Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein Sonderobjekt handelt, kann auch Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes im gegenständlichen Fall auch nicht mit Durchschnittsbetrachtungen wie etwa der allgemeinen Preissteigerung bei Immobilien, gearbeitet werden.

Wenn die Justizverwaltungsbehörde ferner von aufwendigen Adaptierungen und von einem "Interessenten aus

Singapur" spricht, wäre dazu auch festzustellen, welcher Natur diese Adaptierungen waren bzw. weshalb sich kein Kaufvertrag mit dem "Interessenten aus Singapur" ergeben hat. In der derzeitigen Form kann den diesbezüglichen Erwägungen im angefochtenen Bescheid ohne nähere Kenntnis der Umstände kein Begründungswert entnommen werden. Die beschwerdeführende Partei hat dazu auch bereits in ihrer Äußerung vom 03.08.2017 nachvollziehbar vorgebracht, dass die Adaptierungen der vormaligen Eigentümers wie etwa die Errichtung eines Mausoleums oder von Laufgängen für Rottweiler bzw. die Anbringung des eigenen Wappens eher als abstoßen wahrgenommen wurde. Eine plausible Auseinandersetzung mit diesem Vorbringen der beschwerdeführenden Partei kann dem angefochtenen Bescheid ebenso wenig entnommen werden und erweisen sich die diesbezüglichen Ausführungen der Justizverwaltungsbehörde auf Seite 7 des angefochtenen Bescheides zur angeblichen "aufwendigen Adaptierung" der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in Ermangelung diesbezüglicher Ermittlungsergebnisse als weitgehend spekulativ.

3.7. Im fortgesetzten Verfahren werden zunächst die unterlassenen Ermittlungsschritte zu den näheren Umständen der Veräußerung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft an die beschwerdeführende Partei – insbesondere die Einvernahme der angebotenen Zeugen – nachzuholen sein. Insbesondere wird zu erheben sein, ob die verfahrensgegenständliche Liegenschaft tatsächlich unter Zwang oder aus einer Not heraus verschleudert werden musste – was für außergewöhnliche Verhältnisse sprechen würde – oder die verfahrensgegenständliche Liegenschaft ohnehin bereits mehrere Jahre erfolglos am Markt angeboten wurde, was lediglich ein ungünstiges Marktumfeld, jedoch keine außergewöhnlichen Verhältnisse aufzeigen würde.

In diesem Zusammenhang weist das Bundesverwaltungsgericht darauf hin, dass das Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen XXXX vom 09.09.2011 zwar ein Indiz darstellt, jedoch jeder Schätzung immanent ist, dass sie durch die tatsächlichen Marktgegebenheiten auch widerlegt werden kann. In diesem Zusammenhang weist das Bundesverwaltungsgericht darauf hin, dass das Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen römisch 40 vom 09.09.2011 zwar ein Indiz darstellt, jedoch jeder Schätzung immanent ist, dass sie durch die tatsächlichen Marktgegebenheiten auch widerlegt werden kann.

Im Anschluss an diese nachzuholenden Ermittlungstätigkeiten wird die belangte Behörde das Ermittlungsergebnis einer schlüssigen Beweiswürdigung zu unterziehen und dieses auch in Verbindung zum bisherigen Vorbringen der beschwerdeführenden Partei zu setzen haben. Sollte daraufhin immer noch von außergewöhnlichen Verhältnissen im Sinn des § 26 Abs. 3 ausgegangen werden, wäre abschließend der Wert des einzutragenden Rechts zum 11.11.2013 schlüssig und nachvollziehbar gemäß § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG zu ermitteln. Im Anschluss an diese nachzuholenden Ermittlungstätigkeiten wird die belangte Behörde das Ermittlungsergebnis einer schlüssigen Beweiswürdigung zu unterziehen und dieses auch in Verbindung zum bisherigen Vorbringen der beschwerdeführenden Partei zu setzen haben. Sollte daraufhin immer noch von außergewöhnlichen Verhältnissen im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, ausgegangen werden, wäre abschließend der Wert des einzutragenden Rechts zum 11.11.2013 schlüssig und nachvollziehbar gemäß Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG zu ermitteln.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltungsbehörde (lediglich) an die rechtliche Beurteilung des gemäß § 28 Abs. 3, 2. Satz VwGVG aufhebenden und zurückverweisenden Beschlusses des Verwaltungsgerichtes gebunden ist. Durch eine Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG tritt das Verfahren in die Lage zurück, in der es sich vor Erlassung des aufgehobenen Bescheides befunden hatte, sodass die Justizverwaltungsbehörde auch das im Rahmen des Beschwerdeverfahrens erstattete weitere Parteivorbringen zu berücksichtigen ist. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltungsbehörde (lediglich) an die rechtliche Beurteilung des gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG aufhebenden und zurückverweisenden Beschlusses des Verwaltungsgerichtes gebunden ist. Durch eine Zurückverweisung nach Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG tritt das Verfahren in die Lage zurück, in der es sich vor Erlassung des aufgehobenen Bescheides befunden hatte, sodass die Justizverwaltungsbehörde auch das im Rahmen des Beschwerdeverfahrens erstattete weitere Parteivorbringen zu berücksichtigen ist.

3.8. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z. 1 VwGVG entfallen, zumal aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist. 3.8. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, VwGVG entfallen, zumal aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

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 und vorstehend zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Anwendung des § 28 Abs. 3 VwGVG 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 und vorstehend zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Anwendung des Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG 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.

Schlagworte

außergewöhnliche Verhältnisse, Begründungsmangel,
Bemessungsgrundlage, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr,
Ermittlungspflicht, Kassation, Kaufpreis, mangelnde
Sachverhaltsfeststellung, Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2018:L521.2174682.1.00

Zuletzt aktualisiert am

16.03.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at