

# TE Bvwg Beschluss 2017/4/27 W108 2106515-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.2017

## Entscheidungsdatum

27.04.2017

## Norm

BewG 1955 §1 Abs1

B-VG Art.133 Abs4

GGG Art.1 §2 Z4

GGG Art.1 §26 Abs1

GGG Art.1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs3 Satz2

1. BewG 1955 § 1 heute
2. BewG 1955 § 1 gültig ab 28.06.1986 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 327/1986
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. 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

W108 2106515-1/3E

BESCHLUSS

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. BRAUCHART als Einzelrichterin über die Beschwerde der XXXX, vertreten durch: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Mag. BRAUCHART als Einzelrichterin über die Beschwerde der römisch 40, vertreten durch:

Rechtsanwalt Mag. Michael RUDNIGGER, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 02.04.2015, Zl. 100 Jv 1295/14d-33a (003 Rev 7551/14h), betreffend Gerichtsgebühren beschlossen:

A)

Gemäß § 28 Abs. 3, 2. Satz VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, der bekämpfte Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien zurückverwiesen. Gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG wird der Beschwerde stattgegeben, der bekämpfte Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien 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**

#### **BEGRÜNDUNG:**

I. Verfahrensgang und Sachverhalt: römisch eins. Verfahrensgang und Sachverhalt:

1. Ob der im Eigentum der Stadt XXXX (im Folgenden: Stadt A) stehenden Liegenschaft EZ XXXX, Grst. Nr. XXXX, KG XXXX, haftete zu Gunsten der nunmehrigen Beschwerdeführerin, einer Wohnungsgenossenschaft, aufgrund eines Baurechtsvertrages bereits seit Jahrzehnten ein (zunächst bis 31.12.2012 gültiges) Baurecht, wodurch auf dieser Liegenschaft zahlreiche Mietverhältnisse begründet waren. 1. Ob der im Eigentum der Stadt römisch 40 (im Folgenden: Stadt A) stehenden Liegenschaft EZ römisch 40, Grst. Nr. römisch 40, KG römisch 40, haftete zu Gunsten der nunmehrigen Beschwerdeführerin, einer Wohnungsgenossenschaft, aufgrund eines Baurechtsvertrages bereits seit Jahrzehnten ein (zunächst bis 31.12.2012 gültiges) Baurecht, wodurch auf dieser Liegenschaft zahlreiche Mietverhältnisse begründet waren.

Mit weiterem (vom Gemeinderat der Stadt A genehmigten) Baurechtsvertrag, abgeschlossen zwischen der Stadt A und der Beschwerdeführerin als Bauberechtigte, bestellte die Stadt A zu Gunsten der Beschwerdeführerin auf der genannten Liegenschaft ein Baurecht bis zum 31.12.2072.

In Pkt. 2. dieses Baurechtsvertrages wurde vereinbart, dass die Beschwerdeführerin als Bauberechtigte verpflichtet sei, der Stadt A für die Benützung des Baurechtsgrundes bis zur Verbücherung des Vertrages ein jährliches Benützungsentgelt und ab Verbücherung des Baurechtes einen jährlichen Bauzins in der Höhe von EUR 133.149,82 (EUR 8,38 pro m<sup>2</sup>) zu bezahlen.

Ergänzend zu diesem Baurechtsvertrag vereinbarten die Stadt A und die Beschwerdeführerin in einer (ebenfalls vom Gemeinderat genehmigten) "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" hinsichtlich der genannten Liegenschaft, dass den als "Altmietern" bezeichneten, näher definierten Personen nur ein Drittel des anteiligen Bauzinses (Pkt. 2. des Baurechtsvertrages) zuzüglich Umsatzsteuer gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 WGG verrechnet werden wird und dass die Stadt A unter der Voraussetzung, dass die Beschwerdeführerin tatsächlich nur den reduzierten Betrag an die Altmietern verrechnet, auf den entsprechenden Differenzbetrag (2/3 des anteiligen Bauzinses der Altmietern) verzichtet. Ergänzend zu diesem Baurechtsvertrag vereinbarten die Stadt A und die Beschwerdeführerin in einer (ebenfalls vom Gemeinderat genehmigten) "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" hinsichtlich der genannten Liegenschaft, dass den als "Altmietern" bezeichneten, näher definierten Personen nur ein Drittel des anteiligen Bauzinses (Pkt. 2. des Baurechtsvertrages) zuzüglich Umsatzsteuer gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 4, WGG verrechnet werden wird und dass die Stadt A unter der Voraussetzung, dass die Beschwerdeführerin tatsächlich nur den reduzierten Betrag an die Altmietern verrechnet, auf den entsprechenden Differenzbetrag (2/3 des anteiligen Bauzinses der Altmietern) verzichtet.

2. In der Folge beantragte die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 17.12.2013 beim Bezirksgericht XXXX u.a. die

Bewilligung der grundbücherlichen Eintragung (Einverleibung) des Baurechtes bis zum 31.12.2072, der Eröffnung einer (neuen) Baurechtseinlage und der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 133.149,82 gemäß Punkt 2. des Baurechtsvertrages für die Stadt A.2. In der Folge beantragte die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 17.12.2013 beim Bezirksgericht römisch 40 u.a. die Bewilligung der grundbücherlichen Eintragung (Einverleibung) des Baurechtes bis zum 31.12.2072, der Eröffnung einer (neuen) Baurechtseinlage und der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 133.149,82 gemäß Punkt 2. des Baurechtsvertrages für die Stadt A.

Die begehrte Verbücherung wurde vom genannten Bezirksgericht mit Beschluss vom 23.12.2013 antragsgemäß bewilligt und vollzogen.

3. Mit dem angefochtenen Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen XXXX (belangte Behörde vor dem Bundesverwaltungsgericht) wurde die nunmehrige Beschwerdeführerin als zahlungspflichtige Partei mit Zahlungsauftrag gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz, GEG, verpflichtet, für die Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch die Pauschalgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG in der Höhe von EUR 26.364,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG von EUR 8,00, zusammen: EUR 26.364,00, binnen Frist zu bezahlen. Mit dem angefochtenen Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen römisch 40 (belangte Behörde vor dem Bundesverwaltungsgericht) wurde die nunmehrige Beschwerdeführerin als zahlungspflichtige Partei mit Zahlungsauftrag gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einbringungsgesetz, GEG, verpflichtet, für die Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch die Pauschalgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in der Höhe von EUR 26.364,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG von EUR 8,00, zusammen: EUR 26.364,00, binnen Frist zu bezahlen.

Begründend führte die Behörde aus, dass bei der Gebührenvorschrift darauf abzustellen sei, was beantragt und vollzogen worden sei. Im Fall der Beschwerdeführerin seien antragsgemäß das Baurecht und eine Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 133.149,82 eingetragen worden. Der Wert und damit die Bemessungsgrundlage für die Gerichtsgebühr hinsichtlich der Eintragung des Baurechtes in das Grundbuch betrage gemäß § 26 Abs. 1 GGG iVm § 15 Abs. 1 Bewertungsgesetz, BewG, das Achtzehnfache des Jahreswertes des Bauzinses in der Höhe von EUR 133.149,82 (jährlicher Bauzins laut Baurechtsvertrag). Die der Beschwerdeführerin vorgeschriebene Gebühr berechne sich gemäß der TP 9 lit. b Z 1 GGG mit 1,1 % davon. Begründend führte die Behörde aus, dass bei der Gebührenvorschrift darauf abzustellen sei, was beantragt und vollzogen worden sei. Im Fall der Beschwerdeführerin seien antragsgemäß das Baurecht und eine Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 133.149,82 eingetragen worden. Der Wert und damit die Bemessungsgrundlage für die Gerichtsgebühr hinsichtlich der Eintragung des Baurechtes in das Grundbuch betrage gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz eins, Bewertungsgesetz, BewG, das Achtzehnfache des Jahreswertes des Bauzinses in der Höhe von EUR 133.149,82 (jährlicher Bauzins laut Baurechtsvertrag). Die der Beschwerdeführerin vorgeschriebene Gebühr berechne sich gemäß der TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG mit 1,1 % davon.

4. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde im Sinn des Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG mit dem Begehren, die Eintragungsgebühr mit EUR 8.788,00 festzusetzen. Die belangte Behörde habe der Gebührenberechnung zu Unrecht einen jährlichen Bauzins von EUR 133.149,82 zu Grunde gelegt. Die Stadt A habe gemäß der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" auf zwei Drittel des jährlichen Bauzinses zugunsten der Altmietler verzichtet. Das bedeute, dass anstatt EUR 133.149,82 ein jährlicher Bauzins von EUR 44.383,24 zur Verrechnung komme, wovon gemäß § 15 Abs. 1 BewG das Achtzehnfache zu ermitteln (EUR 798.898,32) und die Eintragungsgebühr zu errechnen sei. Die Beschwerdeführerin habe diesen Wert in sämtlichen Eingaben beziffert. Laut § 17 Abs. 3 BewG sei der Jahreswert der Durchschnitt, der über die Jahre voraussichtlich erzielt werde. Da dieser Wert im gegenständlichen Fall auch auf fast gegen Null gehen könne, sei als Durchschnittswert der bezahlte Bauzins des ersten Jahres angesetzt worden. "Andere Grundbücher [gemeint: Grundbuchsgerichte] in XXXX" hätten die Eintragungsgebühr vom verminderten jährlichen Bauzins festgesetzt. 4. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde im Sinn des Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG mit dem Begehren, die Eintragungsgebühr mit EUR 8.788,00 festzusetzen. Die belangte Behörde habe der Gebührenberechnung zu Unrecht einen jährlichen Bauzins von EUR 133.149,82 zu Grunde gelegt. Die Stadt A habe gemäß der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" auf zwei Drittel des jährlichen Bauzinses zugunsten der Altmietler verzichtet.

Das bedeute, dass anstatt EUR 133.149,82 ein jährlicher Bauzins von EUR 44.383,24 zur Verrechnung komme, wovon gemäß Paragraph 15, Absatz eins, BewG das Achtzehnfache zu ermitteln (EUR 798.898,32) und die Eintragungsgebühr zu errechnen sei. Die Beschwerdeführerin habe diesen Wert in sämtlichen Eingaben beziffert. Laut Paragraph 17, Absatz 3, BewG sei der Jahreswert der Durchschnitt, der über die Jahre voraussichtlich erzielt werde. Da dieser Wert im gegenständlichen Fall auch auf fast gegen Null gehen könne, sei als Durchschnittswert der bezahlte Bauzins des ersten Jahres angesetzt worden. "Andere Grundbücher [gemeint: Grundbuchsgerichte] in XXXX" hätten die Eintragungsgebühr vom verminderten jährlichen Bauzins festgesetzt.

5. Die belangte Behörde machte von der Möglichkeit der Beschwerdeentscheidung nicht Gebrauch und legte die Beschwerde samt den bezughabenden Akten des Verwaltungsverfahrens dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

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

1. Feststellungen:

Es wird von dem unter Punkt I. dargelegten Verfahrensgang/Sachverhalt ausgegangenEs wird von dem unter Punkt römisch eins. dargelegten Verfahrensgang/Sachverhalt ausgegangen.

2. Beweiswürdigung:

Verfahrensgang und Sachverhalt ergeben sich aus dem Akteninhalt und sind unstrittig.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Zu A) Aufhebung und Zurückverweisung:

3.1.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.3.1.1. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (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 (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 sowie andere näher genannte (im vorliegenden Fall nicht relevante) Gesetze 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 sowie andere näher genannte (im vorliegenden Fall nicht relevante) Gesetze 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 § 28 Abs. 2 VwGVG hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. 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 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist (§ 28 Abs. 3 VwGVG). Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist (Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG).

Hebt das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf, sind die Behörden verpflichtet, in der betreffenden Rechtssache mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtes entsprechenden Rechtszustand herzustellen (§ 28 Abs. 5 VwGVG). Hebt das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf, sind die Behörden verpflichtet, in der betreffenden Rechtssache mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtes entsprechenden Rechtszustand herzustellen (Paragraph 28, Absatz 5, VwGVG).

3.1.2. Die Beschwerde wurde fristwährend erhoben und es liegen auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vor.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 GGG unterliegt den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, GGG unterliegt den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes. Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes.

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.

Gemäß § 26 Abs. 2 GGG hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern,

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

Gemäß § 26 Abs. 3 GGG ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei den nachstehend eingeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei den nachstehend eingeführten 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 .
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 § 26 Abs. 4 GGG kann die Partei, wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Abs. 1 bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe von bis zu 50 Prozent der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch EUR 420,-- nicht übersteigen. Gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG kann die Partei, wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Absatz eins bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe von bis zu 50 Prozent der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch EUR 420,-- nicht übersteigen.

Die Gebühr entsteht gemäß § 2 Z 4 GGG mit der Vornahme der Eintragung Die Gebühr entsteht gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG mit der Vornahme der Eintragung.

Gemäß § 1 Abs. 1 BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles des BewG (§§ 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, BewG gelten die Bestimmungen des ersten Teiles des BewG (Paragraphen 2 bis 17), soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil dieses Gesetzes etwas anderes ergibt, für die bundesrechtlich geregelten Abgaben sowie für die bundesrechtlich geregelten Beiträge an sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechtes und an Fonds.

Die im ersten Teil des BewG enthaltenen §§ 10, 15, 16 und 17 lauten samt Überschrift Die im ersten Teil des BewG enthaltenen Paragraphen 10, 15, 16 und 17 lauten samt Überschrift:

"Bewertungsgrundsatz, gemeiner Wert

§ 10. (1) Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen Paragraph 10, (1) Bei Bewertungen ist, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zugrunde zu legen.

(2) Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

(3) Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Dies gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen.

#### § 15. Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen Paragraph 15, Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen

(1) Der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, ist 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.

(2) Immerwährende Nutzungen oder Leistungen sind mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des § 16 mit dem Neunfachen des Jahreswertes zu bewerten. (2) Immerwährende Nutzungen oder Leistungen sind mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des Paragraph 16, mit dem Neunfachen des Jahreswertes zu bewerten.

(3) Beruhen die wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen auf der Überlassung von Rechten im Sinne des § 69 Abs. 1 Z 4 oder auf der Überlassung von gewerblichen Erfahrungen und von Berechtigungen oder auf der Gestattung der Verwertung solcher Rechte, so gilt als gemeiner Wert der gesamten Nutzungen und Leistungen das Dreifache des Jahreswertes. (3) Beruhen die wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen auf der Überlassung von Rechten im Sinne des Paragraph 69, Absatz eins, Ziffer 4, oder auf der Überlassung von gewerblichen Erfahrungen und von Berechtigungen oder auf der Gestattung der Verwertung solcher Rechte, so gilt als gemeiner Wert der gesamten Nutzungen und Leistungen das Dreifache des Jahreswertes.

§ 16. (1) Der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, ergibt sich aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß § 15 Abs. 1 anzuwenden. Paragraph 16, (1) Der Wert von Renten, wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen sowie dauernden Lasten, die vom Ableben einer oder mehrerer Personen abhängen, ergibt sich aus der Summe der von der Erlebenswahrscheinlichkeit abgeleiteten Werte sämtlicher Rentenzahlungen, der einzelnen wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen, sowie dauernden Lasten abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen (versicherungsmathematische Berechnung). Dabei ist der Zinssatz gemäß Paragraph 15, Absatz eins, anzuwenden.

(2) Der Bundesminister für Finanzen ist ermächtigt, an Hand anerkannter Methoden durch Verordnung festzusetzen, von welchen Erlebenswahrscheinlichkeiten auszugehen ist.

(3) Hat eine Rente, wiederkehrende Nutzung oder Leistung sowie dauernde Last tatsächlich weniger als die Hälfte des nach Abs. 1 und 2 ermittelten Wertes betragen und beruht der Wegfall auf dem Tod des Berechtigten oder Verpflichteten, so ist die Festsetzung von nicht laufend veranlagten Steuern auf Antrag nach der wirklichen Höhe der Rente Nutzung, Leistung oder Last zu berichtigen. § 5 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten entsprechend. Ist eine Last weggefallen, so bedarf die Berichtigung keines Antrages. (3) Hat eine Rente, wiederkehrende Nutzung oder Leistung sowie dauernde Last tatsächlich weniger als die Hälfte des nach Absatz eins und 2 ermittelten Wertes betragen und beruht der Wegfall auf dem Tod des Berechtigten oder Verpflichteten, so ist die Festsetzung von nicht laufend veranlagten Steuern auf Antrag nach der wirklichen Höhe der Rente Nutzung, Leistung oder Last zu berichtigen. Paragraph 5, Absatz 2, zweiter und dritter Satz gelten entsprechend. Ist eine Last weggefallen, so bedarf die Berichtigung keines Antrages.

#### § 17. Jahreswert von Nutzungen und Leistungen Paragraph 17, Jahreswert von Nutzungen und Leistungen

(1) Der einjährige Betrag der Nutzung einer Geldsumme ist, wenn kein anderer Wert feststeht, mit 5,5 v. H. anzunehmen.

(2) Nutzungen oder Leistungen, die nicht in Geld bestehen (Wohnung, Kost, Waren und sonstige Sachbezüge), sind mit den üblichen Mittelpreisen des Verbrauchsortes anzusetzen.

(3) Bei Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiß sind oder schwanken, ist als Jahreswert der Betrag zugrunde zulegen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird."

3.1.4. Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage kommt der Beschwerde insofern Berechtigung zu, als die belangte Behörde bei Erlassung des angefochtenen Bescheides ihrer Verpflichtung, den für die Erledigung der Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt vollständig zu ermitteln und festzustellen, nicht (bzw. nur ansatzweise) nachkam:

Unbestritten entstand für die gegenständliche Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch (mit der Vornahme der Eintragung) die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG und ist diese gemäß § 26 GGG vom Wert des einzutragenden Rechtes zu berechnen. Unbestritten entstand für die gegenständliche Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch (mit der Vornahme der Eintragung) die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG und ist diese gemäß Paragraph 26, GGG vom Wert des einzutragenden Rechtes zu berechnen.

Strittig ist die Höhe der Eintragungsgebühr bzw. welcher Betrag als Bemessungsgrundlage anzusetzen ist. Die belangte Behörde legte ihrer Berechnung den Jahreszins für die Baurechtsbestellung laut dem Baurechtsvertrag in der Höhe von EUR 133.149,82 zu Grunde, während die Beschwerdeführerin davon ausgeht, dass auf den verminderten Bauzins laut der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" bzw. auf den sich daraus ergebenden tatsächlich bezahlten verminderten Bauzins abzustellen sei.

Bei der Gerichtsgebühr handelt es sich um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß § 1 Abs. 1 BewG die Bestimmungen des BewG maßgebend sein können (vgl. VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037; 16.12.2014, 2013/16/0168). Bei der Gerichtsgebühr handelt es sich um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe, weshalb gemäß Paragraph eins, Absatz eins, BewG die Bestimmungen des BewG maßgebend sein können vergleiche VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037; 16.12.2014, 2013/16/0168).

Allerdings enthält § 26 Abs. 1 GGG, auf den sich die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid bezieht, in der hier anzuwendenden Fassung der Grundbuchsgebührennovelle (GGN), BGBl. I Nr. 1/2013, eine eigenständige Definition des Wertes als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, weshalb § 10 BewG (wonach ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, worunter auch Verfügungsbeschränkungen fallen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind und die auf letztwilligen Anordnungen beruhen, nicht zu berücksichtigen sind) nicht anzuwenden ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, ausgeführt, dass die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG vielmehr dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes entspricht, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Allerdings enthält Paragraph 26, Absatz eins, GGG, auf den sich die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid bezieht, in der hier anzuwendenden Fassung der Grundbuchsgebührennovelle (GGN), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013,, eine eigenständige Definition des Wertes als Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr, weshalb Paragraph 10, BewG (wonach ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, worunter auch Verfügungsbeschränkungen fallen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind und die auf letztwilligen Anordnungen beruhen, nicht zu berücksichtigen sind) nicht anzuwenden ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, ausgeführt, dass die Regelung des Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG vielmehr dem Paragraph 2, Absatz 2, des Liegenschaftsbewertungsgesetzes entspricht, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Der Verkehrswert kann wegen der auf einer Liegenschaft ruhenden Belastungen und der damit erschwerten Veräußerbarkeit unter dem Sachwert liegen (vgl. auch den Beschluss des OGH vom 24.04.2014, 1 Ob 241/13t). Dass bei einer Ermittlung des Verkehrswertes Abschläge vom Sachwert betreffend ein auf der Liegenschaft lastendes Wohnrecht vorzunehmen sind, hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 24.11.2011, 2009/15/0115, VwSlg 8.684/F, bereits ausgesprochen (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Nichts anderes kann aber im Fall der Belastung der Liegenschaft mit Mietrechten (etwa wenn sie bessere Mieteinnahmen ver- bzw. behindern) gelten, da sie (wie Wohnrechte) für den Wert (den Ertrag) der Liegenschaft von Einfluss sind. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung zu berücksichtigen (vgl. Kothbauer/Reithofer, Praxiskommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz, 52). Der Verkehrswert kann wegen der auf einer Liegenschaft ruhenden Belastungen und der damit erschwerten Veräußerbarkeit unter dem Sachwert liegen

vergleiche auch den Beschluss des OGH vom 24.04.2014, 1 Ob 241/13t). Dass bei einer Ermittlung des Verkehrswertes Abschlüsse vom Sachwert betreffend ein auf der Liegenschaft lastendes Wohnrecht vorzunehmen sind, hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 24.11.2011, 2009/15/0115, VwSlg 8.684/F, bereits ausgesprochen (VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Nichts anderes kann aber im Fall der Belastung der Liegenschaft mit Mietrechten (etwa wenn sie bessere Mieteinnahmen ver- bzw. behindern) gelten, da sie (wie Wohnrechte) für den Wert (den Ertrag) der Liegenschaft von Einfluss sind. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung zu berücksichtigen vergleiche Kothbauer/Reithofer, Praxiskommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz, 52).

Ermittlungen und Feststellungen zum Verkehrswert, der nach § 26 Abs. 1 GGG die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr bildet, des im Beschwerdefall im Grundbuch eingetragenen Baurechtes hat die belangte Behörde – ungeachtet der Anführung des § 26 Abs. 1 GGG im angefochtenen Bescheid – indes nicht gepflogen und im angefochtenen Bescheid nicht getroffen. Soweit die belangte Behörde auf den mit der Eintragung des Baurechtes besicherten Betrag, auf den Kapitalwert des mit dem Baurechtsvertrag in der Höhe von EUR 133.149,82 vereinbarten jährlichen Bauzinses, abstellte, kann nicht ohne nähere Ermittlungen und Feststellungen zu den Mietrechten (Altmietrechten) bzw. ohne Auseinandersetzung mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um den Verkehrswert des Baurechtes handelt, auf den § 26 Abs. 1 GGG abstellt. Ermittlungen und Feststellungen zum Verkehrswert, der nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr bildet, des im Beschwerdefall im Grundbuch eingetragenen Baurechtes hat die belangte Behörde – ungeachtet der Anführung des Paragraph 26, Absatz eins, GGG im angefochtenen Bescheid – indes nicht gepflogen und im angefochtenen Bescheid nicht getroffen. Soweit die belangte Behörde auf den mit der Eintragung des Baurechtes besicherten Betrag, auf den Kapitalwert des mit dem Baurechtsvertrag in der Höhe von EUR 133.149,82 vereinbarten jährlichen Bauzinses, abstellte, kann nicht ohne nähere Ermittlungen und Feststellungen zu den Mietrechten (Altmietrechten) bzw. ohne Auseinandersetzung mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" davon ausgegangen werden, dass es sich hierbei um den Verkehrswert des Baurechtes handelt, auf den Paragraph 26, Absatz eins, GGG abstellt.

Soweit dem angefochtenen Bescheid entnommen werden könnte, dass die belangte Behörde durch das Abstellen auf den laut Baurechtsvertrag in der Höhe von EUR 133.149,82 vereinbarten Jahreszins (als Wert der Gegenleistung) die Bestimmung des § 26 Abs. 3 GGG zur Anwendung bringen wollte, ist neuerlich auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, hinzuweisen, in welcher der Gerichtshof ausführte, dass im Umstand, dass bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird, außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG vorliegen, welche die Anwendung dieser Bestimmung ausschließen und somit auch beim Kauf einer Liegenschaft mit vorbehaltenem Wohnrecht zurück zu § 26 Abs. 1 GGG führen. Gleiches muss im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Bestellung des Baurechtes aber auch für allenfalls wertmindernde (bessere Mieteinnahmen ver- bzw. behindernde) Mietrechte gelten, die (wie Wohnrechte) den Wert der Sache bzw. der Gegenleistung beeinflussen. Im vorliegenden Fall wurde unter Hinweis auf die "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht", wodurch in Bezug auf die "Altmiet" Mieteinnahmen in geringerer Höhe als im Baurechtsvertrag vereinbart und (tatsächlich) lukriert werden und auch der Baurechtszins (die Gegenleistung) (tatsächlich) in geringerer Höhe ausfällt, jedenfalls der Sache nach ein derartiger Einfluss bzw. das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse durch wertmindernde (bessere Mieteinnahmen ver- bzw. behindernde) Mietrechte dargetan. Soweit dem angefochtenen Bescheid entnommen werden könnte, dass die belangte Behörde durch das Abstellen auf den laut Baurechtsvertrag in der Höhe von EUR 133.149,82 vereinbarten Jahreszins (als Wert der Gegenleistung) die Bestimmung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG zur Anwendung bringen wollte, ist neuerlich auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, hinzuweisen, in welcher der Gerichtshof ausführte, dass im Umstand, dass bei einer allenfalls Gegenstand eines Kaufvertrags darstellenden Liegenschaft ein Wohnrecht vorbehalten wird, außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vorliegen, welche die Anwendung dieser Bestimmung ausschließen und somit auch beim Kauf einer Liegenschaft mit vorbehaltenem Wohnrecht zurück zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG führen. Gleiches muss im vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Bestellung des Baurechtes aber auch für allenfalls wertmindernde (bessere Mieteinnahmen ver- bzw. behindernde) Mietrechte gelten, die (wie Wohnrechte) den Wert der Sache bzw. der Gegenleistung beeinflussen. Im vorliegenden Fall wurde unter Hinweis auf die "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht", wodurch in Bezug auf die "Altmiet" Mieteinnahmen in geringerer Höhe als im

Baurechtsvertrag vereinbart und (tatsächlich) lukriert werden und auch der Baurechtszins (die Gegenleistung) (tatsächlich) in geringerer Höhe ausfällt, jedenfalls der Sache nach ein derartiger Einfluss bzw. das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse durch wertmindernde (bessere Mieteinnahmen ver- bzw. behindernde) Mietrechte dargetan.

Abgesehen davon wäre das Verfahren, wenn es unter § 26 Abs. 3 GGG fiele, insofern mangelhaft geblieben, als der angefochtene Bescheid keine tragfähige Begründung dafür bietet, dass hinsichtlich der Gegenleistung (der Bemessungsgrundlage für die Gerichtsgebühr) vom Jahreswert des Baurechtszinses laut Baurechtsvertrag in der Höhe von EUR 133.149,82 ausgegangen wurde. Zutreffend ist, dass die Verpflichtung, dem Besteller eines Baurechtes über einen bestimmten Zeitraum einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, zur Gegenleistung gehört und diese sich gemäß § 15 Abs. 1 BewG aus dem Kapitalwert des wiederkehrenden, auf bestimmte Zeit beschränkten Baurechtszinses, das ist das 18fache des (allenfalls nach § 17 Abs. 3 BewG zu ermittelten) Jahreswertes, bemisst (vgl. VwGH 01.07.1982, 82/16/0047; vgl. auch die Entscheidungen des Bundesfinanzgerichtes vom 07.03.2016, RV/7102679/2013, und RV/710442/2013, vom 11.09.2014, RV/7102664/2013 und vom 30.09.2014, RV/7102586/2013, sowie VwGH 26.06.1997, 96/16/0239). Fraglich wäre im vorliegenden Fall die Höhe der Gegenleistung bzw. in welcher Höhe die Stadt A und die Beschwerdeführerin die Jahresleistungen (die jährlichen Baurechtszinsen) vereinbart haben, wozu allerdings die notwendigen behördlichen Feststellungen fehlen. Denn eine (sachverhaltsmäßige) Auseinandersetzung mit dem Inhalt der über den Baurechtszins getroffenen Vereinbarungen (insbesondere mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht") sowie zu den zeitlichen Umständen des Abschlusses der Vereinbarungen und der Genehmigungen durch den Gemeinderat) zur Beurteilung der Frage, ob mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" eine den Vertrag über die Baurechtsbestellung abändernde Vereinbarung über den Baurechtszins (teilweise bzw. für einen Zeitraum) vorgenommen wurde bzw. ob eine relevante vom Vertrag über die Baurechtsbestellung abweichende Vereinbarung über den Baurechtszins (über die Höhe der Gegenleistung) - in Form eines in manchen Jahren bzw. teilweise verminderten Baurechtszinses - vorliegt (wobei zu berücksichtigen wäre, dass die Gegenleistung nach dem BewG nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist und - dem wirtschaftlichen Gehalt nach - eine [formal aus mehreren Verträgen bestehende] einheitliche Gestaltung als solche der steuerlichen Betrachtung zu unterziehen sein könnte [vgl. VwGH 21.04.2005, 2004/15/0155]), enthält der angefochtene Bescheid nicht.

Aufgrund des (gänzlichen) Unterbleibens der aufgezeigten Ermittlungen/Feststellungen im behördlichen Verfahren zu

diesen hier bedeutsamen Fragen im Tatsachenbereich steht der für eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in der Sache erforderliche Sachverhalt nicht fest.

3.1.5. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen gemäß § 28 Abs. 3, 2. Satz VwGVG kommt bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken in Betracht, insbesondere dann, 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 (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063). Im vorliegenden Fall liegen besonders schwerwiegende Mängel des behördlichen Verfahrens in diesem Sinn vor. Der angefochtene Bescheid ist bei einer Gesamtschau von keiner nachvollziehbaren Sachverhaltsdarstellung getragen und unterschreitet die Anforderungen an eine im Sinn des § 60 AVG ausreichende, nachvollziehbare Begründung. Er ist daher mit einem wesentlichen Verfahrensmangel behaftet (vgl. Hengstschläger/Leeb, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, AVG § 60, insb. Rz 35ff mwN), der als besonders schwerwiegender Mangel des behördlichen Verfahrens gemäß § 28 Abs. 3, 2. Satz VwGVG zu qualifizieren ist.

3.1.5. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2, Satz VwGVG kommt bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken in Betracht, insbesondere dann, 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 (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063). Im vorliegenden Fall liegen besonders schwerwiegende Mängel des behördlichen Verfahrens in diesem Sinn vor. Der angefochtene Bescheid ist bei einer Gesamtschau von keiner nachvollziehbaren Sachverhaltsdarstellung getragen und unterschreitet die Anforderungen an eine im Sinn des Paragraph 60, AVG ausreichende, nachvollziehbare Begründung. Er ist daher mit einem wesentlichen Verfahrensmangel behaftet vergleiche Hengstschläger/Leeb, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, AVG Paragraph 60,, insb. Rz 35ff mwN), der als besonders schwerwiegender Mangel des behördlichen Verfahrens gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2, Satz VwGVG zu qualifizieren ist.

Es kann nicht gesagt werden, dass die unmittelbare Beweisaufnahme durch das Bundesverwaltungsgericht bei einer Gesamtbetrachtung zu einer - erheblichen - Ersparnis an Zeit und Kosten führen würde, vielmehr dient in einem Fall wie dem vorliegenden die Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde einer raschen und kostensparenden Vervollständigung des Sachverhalts. Vor dem Hintergrund verwaltungsökonomischer Überlegungen und der Effizienzkriterien des § 39 Abs. 2 AVG war daher von der Möglichkeit des Vorgehens nach § 28 Abs. 3, 2. Satz VwGVG Gebrauch zu machen.

Es kann nicht gesagt werden, dass die unmittelbare Beweisaufnahme durch das Bundesverwaltungsgericht bei einer Gesamtbetrachtung zu einer - erheblichen - Ersparnis an Zeit und Kosten führen würde, vielmehr dient in einem Fall wie dem vorliegenden die Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde einer raschen und kostensparenden Vervollständigung des Sachverhalts. Vor dem Hintergrund verwaltungsökonomischer Überlegungen und der Effizienzkriterien des Paragraph 39, Absatz 2, AVG war daher von der Möglichkeit des Vorgehens nach Paragraph 28, Absatz 3, 2, Satz VwGVG Gebrauch zu machen.

3.1.6. 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.

3.1.6. 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.

3.2. 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 vorliegende Entscheidung hängt nicht von der Lösung einer Rechtsfrage ab, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch weicht die gegenständliche

Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen – auch weil der Wortlaut der anzuwendenden Bestimmungen klar ist – schließlich keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor (vgl. OGH vom 22.03.1992, 5 Ob 105/90). Das Bundesverwaltungsgericht kann sich bei allen erheblichen Rechtsfragen auf eine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. auf eine ohnehin klare Rechtslage stützen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich anhand der Beurteilung im konkreten Fall eine Rechtsfrage stellt, die über den (hier vorliegenden konkreten) Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Ausgehend davon kann eine Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG von grundsätzlicher Bedeutung auch insofern nicht bejaht werden (vgl. etwa VwGH 25.09.2015, Ra 2015/16/0085, mwN). Es war daher auszusprechen, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig ist. Die vorliegende Entscheidung hängt nicht von der Lösung einer Rechtsfrage ab, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes noch weicht die gegenständliche Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen – auch weil der Wortlaut der anzuwendenden Bestimmungen klar ist – schließlich keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor (vergleiche OGH vom 22.03.1992, 5 Ob 105/90). Das Bundesverwaltungsgericht kann sich bei allen erheblichen Rechtsfragen auf eine ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bzw. auf eine ohnehin klare Rechtslage stützen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich anhand der Beurteilung im konkreten Fall eine Rechtsfrage stellt, die über den (hier vorliegenden konkreten) Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Ausgehend davon kann eine Rechtsfrage im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG von grundsätzlicher Bedeutung auch insofern nicht bejaht werden (vergleiche etwa VwGH 25.09.2015, Ra 2015/16/0085, mwN). Es war daher auszusprechen, dass die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig ist.

#### **Schlagworte**

Baurecht, Begründungsmangel, Bemessungsgrundlage, Bewertung,  
Eintragungsgebühr, Ermittlungspflicht, Kassation, mangelnde  
Sachverhaltsfeststellung, Mietvertrag, Verkehrswert

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2017:W108.2106515.1.00

#### **Zuletzt aktualisiert am**

29.06.2017

**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)