

# TE Vwgh Beschluss 2018/1/18 Ra 2017/16/0183

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.01.2018

## Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren;

## Norm

ABGB §1045;  
ABGB §361;  
ABGB §825;  
ABGB §841;  
B-VG Art133 Abs4;  
GGG 1984 §2 Z4;  
GGG 1984 §26 Abs1;  
GGG 1984 TP9 litb Z1;  
VwGG §34 Abs1;

## Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):Ra 2017/16/0184

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma als Richter unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Baumann über die Revision der S GmbH sowie der S G W-Gesellschaft mbH, beide in S, beide vertreten durch die König & Kliemstein Rechtsanwälte OG in 5020 Salzburg, Platzl 2, gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 7. November 2017, L523 2151206-1/2E, betreffend Gerichtsgebühren (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Präsident des Landesgerichtes Salzburg), den Beschluss gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

## Begründung

1 Im Realteilungsvertrag vom 15. Oktober 2015 vereinbarten die Revisionswerberinnen, Miteigentümerinnen einer Liegenschaft bestehend aus dem Grundstück 928/1 im Ausmaß von insgesamt 7.091 m<sup>2</sup>, die Realteilung der Liegenschaft in das Grundstück 928/1 im Ausmaß von 4.705 m<sup>2</sup> sowie in das Grundstück 928/3 im Ausmaß von

2.386 m<sup>2</sup> und die Übernahme dieser Grundstücke in das jeweilige Alleineigentum der Revisionswerberinnen. Laut Punkt III. des Realteilungsvertrages sei der Stichtag für die Realteilung und damit für Übergang von Nutzen und Vorteilen sowie von Lasten und Gefahren auf die einzelnen Vertragsteile hinsichtlich den hinzukommenden Grundflächen der 10. November 2014. Dieser Tag gelte auch als Verrechnungsstichtag für alle mit Besitz und Eigentum der jeweiligen Grundflächen verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und sonstigen Aufwendungen.

2 Im Rahmen des Verfahrens über die Gebührenvorschreibung für die Verbücherung der Realteilung bezifferten die Revisionswerberinnen den Wert des Grundstückes 928/3 mit EUR 2.808.743,41 und jenen des neuen Grundstückes 928/1 mit EUR 6.030.748,85 und die sich anhand der ehemaligen Miteigentumsanteile ergebenden Werte der Liegenschaftsanteile.

3 Mit dem angefochtenen Erkenntnis bestätigte das Bundesverwaltungsgericht die Vorschreibung der Gebühren für die Eintragung der Realteilung im Grundbuch unter Zugrundelegung der von den Revisionswerberinnen bezifferten Verkehrswerte der vertauschten Liegenschaftsanteile und einer aliquotierten Bemessungsgrundlage von EUR 1.504.373,41 für das Grundstück 928/3 sowie von EUR 2.800.657,36 für das Grundstück 928/1. Weiters sprach das Verwaltungsgericht aus, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.

Entsprechend jüngster höchstgerichtlicher Judikatur sei - so die tragenden Entscheidungsgründe - die im Revisionsfall erfolgte Realteilung der Liegenschaft als wechselseitiger Tausch von ideellen Miteigentumsanteilen anzusehen. Bemessungsgrundlage sei somit der Wert der hingegebenen Miteigentumsanteile, nicht jedoch der gesamte gemeine Wert aller Anteile. Bei der Vorschreibung der Gebühren für eine Grundbucheintragung komme es aufgrund der Maßgabe des Eintragungsgegenstandes nach TP 9 lit. b Z 1 GGG auf den jeweiligen gemeinen Wert der näher bezeichneten Liegenschaften nach der erfolgten Grundstücksteilung und nicht vor erfolgter Realteilung an. Demzufolge könne dem Willen der Revisionswerberinnen, bei der Ermittlung der Gebühren auf einen früheren Zeitpunkt - unbebaute Liegenschaft - abzustellen, keine maßgebende Bedeutung zukommen.

Abschließend begründete das Verwaltungsgericht seinen Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision unter Hinweis auf die von ihm zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

4 Die gegen dieses Erkenntnis erhobene Revision begründet ihre Zulässigkeit damit, im gegenständlichen Verfahren gelte es, die Rechtsfrage zu lösen, ob bei der Vorschreibung der Gebühren für eine Grundbucheintragung auch dann die nachträglich errichteten Gebäudewerte zu berücksichtigen seien, wenn die Antragsteller zuvor im Kauf- und Realteilungsvertrag ausdrücklich festgehalten hätten, dass jede Vertragspartei auf dem gemäß Realteilungsvertrag in das Alleineigentum zugewiesenen Grundstück ein Bauprojekt verwirklichen werde. Die Vertragsparteien seien also davon ausgegangen, dass sie unbebaute Grundstücke erwerben, deren späterer Tausch keine weiteren Gebühren auslösen werde - jedenfalls nicht solche auf Basis von Gebäuden, die sie weder errichtet noch erworben hätten. Folglich handle es sich bei diesen später errichteten Gebäuden um keine Gegenleistung und seien diese nicht Gegenstand des Austauschverhältnisses. Im vorliegenden Fall gehe es sohin um die Frage, ob die auf den Liegenschaften nach dem Kauf und der Realteilung errichteten Gebäude bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen seien oder nicht. Zu klären sei damit insbesondere, ob selbst dann an formale äußere Tatbestände anzuknüpfen sei, wenn Gebäude überhaupt nicht Gegenstand der vertraglichen Grundlage gewesen seien und diese folglich auch nie den Eigentümer gewechselt hätten. In diesem Zusammenhang sei auch zu klären, ob die Parteien einen Übergabestichtag als Verrechnungsstichtag für alle Steuern, Abgaben und Gebühren und sonstige Aufwendungen wirksam vereinbaren können, obwohl der Eintragungszeitpunkt, welcher den Anspruch auf Gebühr auslöse, erst später datiere.

5 Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist die Revision nach Art. 133 Abs. 4 erster Satz B-VG zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, dann liegt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG vor, und zwar selbst dann, wenn zu einer dieser maßgeblichen Normen noch keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ergangen wäre (vgl. etwa VwGH 30.6.2016, Ra 2016/16/0033, mwN).

6 Die Revision zieht nicht in Zweifel, dass die Realteilung der Liegenschaft auch unter dem Gesichtspunkt der Erhebung der Eintragungsgebühren als wechselseitiger Tausch von ideellen Miteigentumsanteilen anzusehen ist (vgl. etwa VwGH 4.12.2003, 2003/16/0108, mwN).

7 Nach § 2 Z 4 GGG wird der Anspruch des Bundes auf die Gebühr, soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt wird, hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung begründet.

§ 26 Abs. 1 GGG sieht für die Wertberechnung für die Eintragungsgebühr vor, dass 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 Rechtes zu berechnen ist. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr nach Abs. 6 leg. cit. für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen.

8 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind für die Frage der Gebührenpflicht - und auch für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr - grundsätzlich die Verhältnisse in dem in § 2 Z 4 GGG genannten Zeitpunkt maßgeblich (vgl. etwa VwGH 19.4.2007, 2004/16/0042, sowie VwGH 21.5.2007, 2004/16/0057, mwN).

Im Einklang damit spricht § 26 Abs. 1 GGG vom Wert des einzutragenden Rechtes und stellt ebenso auf den Zeitpunkt der Eintragung und auf die in diesem Zeitpunkt maßgeblichen Verhältnisse ab.

Vor diesem Hintergrund kommt den in der Revision aufgeworfenen Fragen eines auf den Erwerb unbebauter Grundstücke gerichteten Parteiwillens, des Wertes der Liegenschaftsanteile im Zeitpunkt des Abschlusses des Realteilungsvertrages oder der Bedeutung eines gewillkürten früheren Vertragsstichtages keine Relevanz zu.

9 Die vorliegende Revision ist daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

Damit erübrigt sich eine Entscheidung über den Antrag, der Revision aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Wien, am 18. Jänner 2018

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2018:RA2017160183.L00

**Im RIS seit**

13.02.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

19.04.2018

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

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

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