

TE Bvg Erkenntnis 2019/4/26 W214 2126177-1

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.04.2019

Entscheidungsdatum

26.04.2019

Norm

BewG 1955 §15

B-VG Art. 133 Abs4

GGG Art. 1 §26 Abs1 ersterSatz

GGG Art. 1 §26 Abs3 Z2

VwGVG §28 Abs2

VwGVG §28 Abs5

Spruch

W214 2126177-1/3E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. SOUHRADA-KIRCHMAYER als Einzelrichterin über die Beschwerde der XXXX, vertreten durch Notar Mag. Gerald Rauchenwald, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 29.03.2016, Zl. 100 Jv 317/15 x - 33 - 9, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A)

Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG Folge gegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

Text

ENTScheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Eingabe vom 28.10.2013 beantragte die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter beim Bezirksgericht XXXX (im Folgenden: BG) u.a. im Grundbuch KG XXXX die Einverleibung des Baurechtes an der Baurechtseinlage XXXX bis 30.10.2068 aufgrund des Baurechtsvertrages vom 18.07.2013. Für die Gebührenbemessung war der im Baurechtsvertrag vom 18.07.2013 ausgewiesene Kapitalwert des Bauzinses (18-facher Jahresbauzins) iHv EUR 95.400,00 als Bemessungsgrundlage angegeben worden.

2. Mit Beschluss des BG vom 18.11.2013, Zl. TZ 4107/2013, wurde die Einverleibung des Baurechtes zugunsten der

Beschwerdeführerin antragsgemäß bewilligt und wurde die Eintragungsgebühr gemäß Tarifpost (TP) 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) (Bemessungsgrundlage: EUR 95.400,00) iHv EUR 1.050,00 vom Kostenbeamten ermittelt. Diese Zahlung wurde von der Beschwerdeführerin entrichtet und wurde am 13.12.2013 auf dem Konto des BG verbucht.

3. Im Zuge der Revision wurde dem Kostenbeamten aufgetragen, einen Verbesserungsauftrag zur Gebührenbestimmung gemäß § 26 GGG vorzunehmen, welcher am 24.07.2015 mit dem Auftrag an die Beschwerdeführerin erging, binnen 14 Tagen Angaben zum Wert der Liegenschaft sowie zu den maßgeblichen Faktoren für eine pauschale Wertermittlung zu machen.

4. Die Beschwerdeführerin brachte durch ihre Rechtsvertretung mit Eingabe vom 27.07.2015 zusammengefasst vor, dass die geforderten Urkunden in diesem Fall nicht vorgelegt werden könnten, da ein Immobilienpreisspiegel oder ähnliche Vergleichswerte für Baurechte nicht existieren würden. Der Vergleich eines Baurechtes mit Volleigentum sei absolut unzulässig. Im vorliegenden Fall sei das Baurecht mit monatlichen Raten konzipiert und habe daher keinen Verkehrswert im gewöhnlichen Sinn. Für den Fall der Bebauung sei davon auszugehen, dass der Wert der Erträge jeweils dem jährlichen Baurechtszins entspreche. Es liege daher kein Jahresreinertrag vor, der Verkehrswert des gegenständlichen Baurechtes liege somit bei EUR 0,00. Im Grundbuchsverfahren sei gemäß § 26 Abs. 3 Z 2 GGG als lex specialis der Kapitalwert der wiederkehrenden Leistungen als Bemessungsgrundlage bzw. Gegenleistung heranzuziehen, eine Plausibilitätsprüfung sei aufgrund der klaren gesetzlichen Vorgaben zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage in diesem Fall nicht notwendig.

5. Mit Schreiben vom 09.02.2016 leitete der Präsident des Landesgericht Salzburg (belangte Behörde vor dem Bundesverwaltungsgericht) das Ermittlungsverfahren ein, brachte der Beschwerdeführerin die bisherige Sach- und Rechtslage zur Kenntnis und räumte ihr gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1991 die Möglichkeit einer Stellungnahme ein. Die Behörde führte aus, dass die Angaben und Bescheinigungsmittel zur Festsetzung der von der Beschwerdeführerin behaupteten Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grundbucheintragungsgebühren nicht ausreichen würden, da diese nicht plausibel seien. Im vorliegenden Fall ergebe sich aus dem Baurechtsvertrag vom 18.07.2013 und aus dem Grundbuchsauszug zu XXXX ein jährlicher Bauzins von EUR 5.300,00. Die Baurechtseinräumung erfolge zum Zwecke der Errichtung eines von der Gemeinde XXXX mit Bescheid vom 11.05.2012 baubehördlichen bewilligten Objekts. Das Baurecht werde laut Punkt 2 (2.3) des Vertrages für eine Dauer von 55 Jahren, beginnend mit bucherlicher Eintragung, demnach bis zum 30.10.2068, eingeräumt. Die Fläche der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft betrage 2.122 m². Das Baurecht sei nach § 26 Abs. 1 GGG nach dem gemeinen Wert zu bemessen, der durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, könne der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage herangezogen werden (§ 26 Abs. 3 GGG). Bei der erstmaligen Begründung eines Baurechtes auf einer unbebauten Liegenschaft komme demnach in erster Linie der Bauzins als Gegenleistung in Betracht. Als Bemessungsgrundlage könne daher die 18-fache Jahresleistung [(hier EUR 95.040) (Anm. gemeint wohl 95.400,00)] dann gemäß § 26 Abs. 3 GGG als plausibel erachtet werden (vgl. § 15 BewG 1955), wenn diese Bewertung eine noch im Bereich des Ortsüblichen liegenden Gegenleistung darstelle, dieser Gegenleistung also keine außergewöhnlichen Verhältnisse zugrunde liegen würden. Zur Prüfung sei der - mangels tauglicher Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuhaltende - Liegenschaftswert (Verkehrswert), der sich im Sinne einer einfachen Handhabung des Gebührenrechts für Baurechte im Abgabewesen entsprechend § 56 BewG 1955 ermitteln lasse, im Verhältnis zum kapitalisierten Betrag der Gegenleistung zu setzen. Die Plausibilitätskontrolle zur Ermittlung, ob außergewöhnliche Verhältnisse in Ansehung der Gegenleistung vorliegen würden, beziehe sich demnach darauf, ob der vereinbarte und kapitalisierte Bauzins offenkundig vom Wert des Rechtes (Liegenschaftswert) abweiche. Ergebe sich demnach bei unbebauten Grundstücken eine offenkundige Abweichung von dem dem Liegenschaftswert angemessenen Bauzins, sei vom Vorliegen besonderer Verhältnisse auszugehen und der für das Baurecht maßgebliche Liegenschaftswert (vgl. § 56 BewG 1955) heranzuziehen: Laut vorgenommener Erhebungen betreffend Bodenpreise (Immobilienpreisspiegel, Anfrage bei Gemeinden, Vergleichswerte) durch den Kostenbeamten des Bezirksgerichtes XXXX, festgehalten im Aktenvermerk vom 02.02.2016, betrage der m² Preis in XXXX im Durchschnitt EUR 250,00. Es handle sich hierbei um eine große Gemeinde benachbart zu XXXX. Im dortigen Bereich lägen die Durchschnittspreise bei etwa EUR 200,00 pro m². Zu TZ XXXX würde sich, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von EUR 95.400,00, für eine Baurechtsfläche von 2122 m² ein nicht plausibler m²-Preis von

EUR 44,95 ergeben. Ausgehend von einem m2-Preis von EUR 250,00 ergebe sich nach § 26 Abs. 1 GGG eine fiktive Bemessungsgrundlage von EUR 530.500,00; wenn weniger oder nur annähernd 50% des Liegenschaftswertes (des zur freien Nutzung im Rahmen des Baurechtes verbleibenden Grundes) mit der Kapitalisierung des Bauzinses erreicht würden, seien weitere Angaben/Bescheinigungen der Partei zur Plausibilisierung erforderlich.

Es wurde der Beschwerdeführerin von der belangten Behörde die Gelegenheit gegeben, zum bisherigen Ermittlungsergebnis Stellung zu nehmen, indem sie "zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen etc.), insbesondere in tatsächlicher Hinsicht, im Verhältnis zur Abweichung vom Liegenschaftswert gemäß § 26 Abs. 2 iVm Abs. 4 GGG beitrage".

6. In der daraufhin ergangenen Stellungnahme vom 17.02.2016 führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen Folgendes aus: Die im Vorhalt ermittelten Durchschnittspreise seien irrelevant, zumal ein Vergleich von Preisen zum Erwerb des Eigentumsrechtes (Vollrecht) und Baurechten (beschränktes dingliches Nutzungsrecht) nicht zulässig sei. Die vom Gericht vorgenommene Plausibilitätsprüfung gehe sohin von einem falschen Ansatz aus, da der Preis für den Erwerb des Vollrechts nicht mit dem Preis für den Erwerb des Baurechtes in Relation gesetzt werden könne. § 26 GGG halte ausdrücklich fest, dass der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, relevant ist und dieser sei bei einem Baurecht eben nicht gleich dem Preis bei einem Eigentumsrecht. Die Verhältnismäßigkeitsprüfung müsse anhand der vergleichbaren, marktüblichen Bauzinse bzw. marktüblichen Gegenleistungen erfolgen. Eine solche Ermittlung habe der Kostenbeamte offensichtlich nicht vorgenommen. Der Bauzins von EUR 5.300,00 jährlich sei auch fremdüblich, da es sich um ein gefördertes Mietwohnbauvorhaben handle und ein Bauzins von maximal EUR 5.351,80 p.a. förderungsrechtlich zulässig sei. Für den Fall, dass das Gericht weiterhin fälschlicherweise die Verkehrswerte von Baurechten und Eigentumsrechten gleichsetze, werde darauf hingewiesen, dass der Quadratmeterpreis von EUR 250,00 weitaus überhöht sei. In diesem Zusammenhang werde die SIR-Bodenpreisinformation vorgelegt, wonach sich im Jahr 2013 die erzielten Kaufpreise für Eigentum zwischen EUR 127,00 und EUR 155,00 bewegen würden.

7. Mit angefochtenem Bescheid vom 29.03.2016, Zl. 100 Jv 317/15 x -

33 - 9, schrieb der Präsident des LG der Beschwerdeführerin die

Zahlung der Eintragungsgebühr iHv nunmehr EUR 3.619,00 gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG (Bemessungsgrundlage: EUR 328.910,00) sowie einer Einhebungsgebühr iHv EUR 8,00 gemäß § 6a Abs. 1 GEG, somit - unter Berücksichtigung der bisher geleisteten Zahlung von EUR 1.050,00 - insgesamt die Zahlung eines Betrages iHv EUR 2.577,00, vor. Begründend wiederholte die belangte Behörde im Wesentlichen die Ausführungen des Schreibens vom 09.02.2016 betreffend die Ermittlung der Bemessungsgrundlage. Laut vorgenommener Erhebungen erfolge die Plausibilitätskontrolle anhand der nunmehr vorliegenden SIR-Bodenpreisinformation, Salzburg, Stand Juli 2015 (Daten 2005-2014). Daraus ergebe sich - wie auch in der Stellungnahme zum Vorhalt ausgeführt - ein m2 Preis zwischen EUR 127,00 und EUR 155,00. Da ansonsten keine weiteren Angaben zur Aufklärung der wertbestimmenden Gegebenheiten (Lage, Nutzungsbeschränkungen, etc.) beigebracht worden seien, sei die gegenständliche Liegenschaft bzw. das Baurecht ausgehend von einem Quadratmeterpreis im Höchstbereich, nämlich von EUR 155,00, gemäß § 26 Abs. 4 GGG nach freier Überzeugung zu schätzen. Daher errechne sich gemäß § 26 Abs. 1 GGG für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 2.122 m² eine Bemessungsgrundlage von EUR 328.910,00. Die angeführten (Nutzungs-)beschränkungen (gefördertes Mietwohnbauvorhaben) würden den Liegenschaftswert als solchen nicht beeinflussen, könnten daher nicht als taugliche Gegenleistung in Abzug gebracht werden und seien demnach nicht gebührenwirksam.

8. Gegen den o.a. Bescheid erhab die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht mit am 26.04.2016 beim Präsidenten des LG eingelangtem Schriftsatz eine Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen aus: Es werde der Beschwerdegrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend gemacht und dazu ausgeführt, dass gemäß § 26 GGG der Preis durch den Wert bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Rein dem Wortlaut des Gesetzes folgend sei es denkunmöglich, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für eine Liegenschaft im Volleigentum der gleiche Preis gezahlt werden solle, wie für ein Baurecht, welches monatlich mit Zahlungen von Baurechtszinsen belastet sei. Dies wäre, wie wenn eine Eigentumswohnung und eine Mietwohnung (bzw. das Mietrecht) um den gleichen Preis verkäuflich wären. Dieser vom Gericht vorgenommene Vergleich von Eigentum (Vollrecht) und Baurecht (beschränktes dingliches Nutzungsrecht) sei

nicht zulässig. Die vom Gericht vorgenommene Plausibilitätsprüfung gehe sohin von einem falschen Ansatz aus, da der Preis für den Erwerb des Vollrechts nicht mit dem Preis für den Erwerb des Baurechtes in Relation gesetzt werden könne. Die Verhältnismäßigkeitsprüfung müsse anhand der vergleichbaren, marktüblichen Bauzinse bzw. marktüblichen Gegenleistungen erfolgen. Eine solche Ermittlung habe das Gericht offensichtlich nicht vorgenommen. Hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit werde darauf verwiesen, dass es sich bei dem Baurecht um ein gefördertes Mietwohnbauprojekt hande, wobei der Baurechtszins anhand einschlägiger gesetzlicher Vorgaben ermittelt worden sei. Für die Beurteilung der Marktüblichkeit des Bauzinnes seien die einschlägigen Förderungsbestimmungen ebenfalls zu berücksichtigen. Für das gegenständliche Rechtsgeschäft sei ein Bauzins von maximal EUR 5.351,80 p.a. förderungsrechtlich zulässig, im Hinblick darauf sei ein Bauzins idH von EUR 5.300,00 vertraglich vereinbart worden, weshalb der Vertrag jedenfalls fremdüblich sei. § 15 BewG sei aufgrund des § 1 BewG für alle bundesrechtlich geregelten Abhaben anzuwenden und lege eine klare Berechnungsmethode für wiederkehrende Leistungen dar. Der vom Gericht ständig zitierte § 56 BewG sei dogmatisch Teil der Einheitswertberechnung und habe mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) nichts gemein. Eine Anwendung dieser Bewertungsvorschrift wäre daher vollkommen verfehlt. Der vom Gericht ermittelte Wert von EUR 155,00 für Liegenschaften im Eigentum werden grundsätzlich außer Streit gestellt, jedoch sei dieser Wert für Baurechte irrelevant, zumal diese beiden Rechte nicht vergleichbar seien. Daher werde der Antrag gestellt, dass die Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 1.050,00 mit einer Bemessungsgrundlage von EUR 95.400,00 festgelegt werde.

9. Mit Eingabe vom 03.05.2016 legte der Präsident des LG dem Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde samt dem Bezug habenden Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Festgestellt wird, dass die Beschwerdeführerin im Grundbuch an der Liegenschaft KG XXXX die Einverleibung des Baurechtes an der Baurechtseinlage KG XXXX bis 30.10.2068 begeht hat und mit Beschluss die Einverleibung antragsgemäß bewilligt wurde.

Als Entgelt für die Bestellung des Baurechtes ist ein jährlicher Bauzins iHv EUR 5.300,00 vereinbart worden. Im gegenständlichen Fall liegen keine außergewöhnlichen Verhältnisse vor, welche Einfluss auf den Bauzins gehabt hätten.

Als maßgeblich wird daher festgestellt, dass der im Baurechtsvertrag ausgewiesene Kapitalwert des 18-fachen Jahresbauzinns iHv EUR 95.400,00 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen war.

Die Beschwerdeführerin hat die Gebühr von EUR 1.050,00 bereits entrichtet.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich zweifelsfrei aus dem Inhalt des vorgelegten Verwaltungsaktes, insbesondere aus dem Antrag vom 28.10.2013, dem Beschluss vom 18.11.2013 und dem vorgelegten Baurechtsvertrag vom 18.07.2013. Aus dem Verwaltungsakt ist auch ersichtlich, dass die Zahlung von EUR 1.050,00 durch die Beschwerdeführerin bereits erfolgt ist.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBI. I Nr. 10/2013 (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBI. I Nr. 33/2013 (VwGVG), geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung - BAO, BGBI. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes - AgrVG,

BGBI. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 - DVG, BGBI. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

3.2. Zu A) Ersatzlose Behebung:

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

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

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

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

Gemäß Abs. 2 leg. cit. hat die Partei den Wert des einzutragenden Rechts eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.

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

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 vorhinein feststeht, der Kapitalwert,
3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,
4. bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen. Gemäß § 15 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955) ist der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v. H. auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen.

Betreffend die Gerichtsgebühren ist ferner der sich aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebende Grundsatz des Anknüpfens an formale äußere Tatbestände zu berücksichtigen, weil eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes gewährleistet sein muss (VwGH 28.03.2014, Zl. 2013/16/0218; 29.04.2013, Zl. 2011/16/0004). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elements des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder Ausnahme geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (Dokalik, Gerichtsgebühren13, § 1 GGG, E 13 mwN; VwGH 27.05.2014, Zl. 2013/16/0189).

Im gegenständlichen Fall hat die Beschwerdeführerin die Einverleibung des Baurechtes im Grundbuch an einer Baurechtseinlage begeht und als Bemessungsgrundlage den Wert der Gegenleistung in Form des ausgewiesenen Kapitalwertes des Bauzinses (18-facher Jahresbauzins) iHv EUR 95.400,00 für die Gebührenbemessung angegeben.

Die belangte Behörde legt der Gebührenbemessung hingegen einen Betrag iHv EUR 328.910,00 zu Grunde. Dies begründete sie damit, dass im gegenständlichen Fall eine offenkundige Abweichung von dem dem Liegenschaftswert angemessenen Bauzins vorliege und daher von vom Vorliegen besonderer Verhältnisse auszugehen sei, weshalb nunmehr der für das Baurecht maßgebliche Liegenschaftswert nach § 56 BewG 1955 heranzuziehen sei. Daher errechne sich für die gegenständliche Baurechtseinlage mit der Größe von 2122 m² eine Bemessungsgrundlage von EUR 328.910,00.

Dem Vorbringen der belangten Behörde ist jedoch Folgendes entgegenzuhalten:

Laut Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist nach § 26 Abs. 1 Satz 1 GGG die Eintragsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Es findet weder im § 26 Abs. 1 Satz 1 GGG noch an anderer Stelle Deckung, dass bei der Einräumung eines bloßen Baurechts der Wert der gesamten Liegenschaft maßgebend sein soll. Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist gemäß § 26 Abs. 3 GGG bei den dort nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047).

Außergewöhnliche Verhältnisse liegen nach der Rechtsprechung des VwGH etwa bei einer gemischten Schenkung, einem Verzicht auf einen Teil der Gegenleistung oder vorbehalteten Wohnrechten vor.

Beim Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen wird die Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG bestimmt (vgl. 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Abs. 1 leg. cit. abstellt (Dokalik, Gerichtsgebühren13, § 26 GGG, Anm. 3).

Allein aufgrund des Umstandes, dass die belangte Behörde den Bauzins als (wirtschaftlich) zu niedrig ansieht, kann nicht vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse ausgegangen werden. Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise ist als Maßstab für gebührenrechtliche Tatbestände nicht geeignet (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047, VwGH 29.04.2013, Zi. 2012/16/0063). Auch ist die Anknüpfung an formale äußere Tatbestände nicht unsachlich (Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren13, § 1 GGG, E 15 mwN).

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

Die Beschwerdeführerin hat die Bauzinsverpflichtung sowie die für die Prüfung der Plausibilität erforderlichen Angaben durch Vorlage des Baurechtsvertrages vom 18.07.2013 ausreichend bescheinigt.

Der Verweis auf § 56 BewG 1955 muss schon deshalb außer Betracht bleiben, weil sich diese Bestimmung im Zweiten Teil des BewG findet, der für die Frage der Bewertung eines Rechts nach dem Gerichtsgebührengesetz nicht anwendbar ist (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047; vgl auch VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037 und VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168).

Im gegenständlichen Fall konnten keine außergewöhnlichen Verhältnisse festgestellt werden, welche Einfluss auf den Bauzins gehabt hätten. Der Einwand der belangten Behörde, wonach der Bauzins (wirtschaftlich) zu niedrig bemessen sei, kann für sich allein - nach der oben zitierten Rechtsprechung, insbesondere nach dem Erkenntnis des VwGH vom 26.4.2018, Ra 2018/16/0047- nicht das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen begründen. Sonstige Hinweise für das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen sind weder dem Verwaltungsakt noch dem Vorbringen der belangten Behörde zu entnehmen.

Die belangte Behörde hatte somit keinerlei rechtliche Grundlage selbstständige Ermittlungen, insbesondere hinsichtlich der Quadratmeterpreise für vergleichbare Liegenschaften, vorzunehmen und hätte unter Berücksichtigung des formalen äußeren Tatbestands den im Baurechtsvertrag ausgewiesenen Kapitalwert der Gegenleistung gemäß § 26 Abs. 3 Z 2 GGG iVm § 15 BewG 1955, somit den 18-fachen Jahresbauzinses iHv EUR 95.400,00 , - wie von der Beschwerdeführerin angegeben - als Bemessungsgrundlage heranziehen müssen.

Da aus oben genannten Gründen dem angefochtenen Bescheid der belangten Behörde eine Rechtswidrigkeit iSd Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG anhaftet, war der Beschwerde gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG Folge zu geben und der angefochtene

Bescheid zu beheben, da die rechtmäßige Gebühr von EUR 1.050,00 bereits von der Beschwerdeführerin entrichtet wurde.

3.2.3. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten und die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art. 6 Abs. 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht ersichtlich.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt und wurde von der Beschwerdeführerin auch kein Antrag auf eine mündliche Verhandlung gestellt.

3.3. Zu B) Unzulässigkeit der Revision

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab (siehe oben unter 3.2.2. zit. Judikatur), noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Baurecht, Bauzins, Bemessungsgrundlage, Eintragsgebühr, Einverleibung, ersatzlose Behebung, Gebührenfestsetzung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2019:W214.2126177.1.00

Zuletzt aktualisiert am

08.10.2019

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

© 2026 JUSLINE

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