

TE Bvwg Erkenntnis 2019/2/26 W214 2124696-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2019

Entscheidungsdatum

26.02.2019

Norm

B-VG Art. 133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art. 1 §2 Z4

GGG Art. 1 §25 Abs1 lit a

GGG Art. 1 §26 Abs1

GGG Art. 1 §26 Abs4

GGG Art. 1 §26 Abs6

GGG Art. 1 §32 TP 9 lit b Z1

GGG Art. 1 §7 Abs4

VwGVG §28 Abs2

Spruch

W214 2124696-1/3E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. SOUHRADA-KIRCHMAYER als Einzelrichterin über die Beschwerde 1. des XXXX , 2. der XXXX , 3. des XXXX , 4. des XXXX , und 5. der XXXX , alle vertreten durch RA Dr. Rüdiger HANIFLE, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 22.02.2016, Zl. 100 Jv 345/15i-33-8, betreffend Vorschreibung einer Eintragungsgebühr zu Recht erkannt:

A)

In Erledigung der Beschwerde wird der Spruch des angefochtenen Bescheides wie folgt abgeändert:

"Im Verfahren XXXX sind folgende Gebühren aufgelaufen, für die XXXX , zahlungspflichtig ist:

Eintragungsgebühr laut GGG TP 9 lit. b Z 1

Eigentumsrecht für XXXX (778.239,00 EUR) 8.561,00 EUR

Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG 8,00 EUR

offener Gesamtbetrag 8.569,00 EUR"

Der offene Gesamtbetrag muss binnen 14 Tagen auf dem folgenden Konto einlangen, ansonsten wird ein Exekutionsverfahren gegen den Zahlungspflichtigen eingeleitet werden.

Kontoinhaber: Bezirksgericht XXXX

Konto: BIC: XXXX

Verwendungszweck/Referenz: XXXX "

B)

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang und Sachverhalt:

1. Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom XXXX verkaufte die XXXX (im Folgenden Verkäuferin) die Liegenschaft XXXX an zwei Käufer, die Erst- und Zweitbeschwerdeführer, zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 126.280,00. Im Vertrag wurde ausgeführt, dass auf dieser Liegenschaft ein Gebäude mit vier Wohnungen (Top 1 bis Top 4), vier dazugehörigen Kfz-Abstellplätzen im Carport und fünf weiteren Abstellplätzen in der Tiefgarage errichtet wird, an denen mit diesem Vertrag Wohnungseigentum begründet werden soll.

Der Erstbeschwerdeführer verpflichtete sich aufgrund dieses Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags, nach Abschluss der Bauarbeiten Anteile zu übernehmen, mit denen Wohnungseigentum an Top 1 und Top 3 samt dazugehörigen Kfz-Abstellplätzen im Carport und zwei weitere Abstellplätze in der Tiefgarage zu einem Kaufpreis untrennbar zu verbinden sei. Der Kaufpreisanteil betrug für den Erstbeschwerdeführer EUR 52.658,76 (dies entspricht einem Kaufpreisanteil von 41,7 % bzw. insgesamt 578/1386 - Anteilen); die Zweitbeschwerdeführerin kaufte die restlichen Anteile von 58,30 % zu einem Kaufpreis von EUR 73.621,24 (EUR 73.621,24 + EUR 52.658,76 = EUR 126.280,00).

Eine Einverleibung im Grundbuch fand zu diesem Zeitpunkt noch nicht statt.

2.1. Die XXXX (Zweitbeschwerdeführerin) veräußerte ihrerseits Top 2 plus zwei Stellplätze an den Drittbeschwerdeführer und Top 4 samt Stellplätzen an die Viert- und Fünftbeschwerdeführer weiter.

Für den von der Zweitbeschwerdeführerin erzielten Verkaufserlös (für den Weiterverkauf) in Höhe von EUR 1.560.000,00 entrichteten die Dritt-, Viert- und Fünftbeschwerdeführer eine Eintragungsgebühr in Höhe von insgesamt EUR 17.160,00 (die Viert- und Fünftbeschwerdeführer jeweils EUR 5.665,00 für Top 4 samt Stellplätzen bzw. der Drittbeschwerdeführer EUR 5.830,00 für Top 2 samt Abstellplätzen) - auf Basis der jeweiligen Kaufpreise für Grund und Wohnung).

2.2. Hingegen veräußerte der Erstbeschwerdeführer den (anteiligen) Grund samt den nunmehr errichteten Wohnobjekten (Top 1 und Top 3 samt Stellplätzen) nicht weiter.

3. Mit gemeinsamem Antrag der insgesamt fünf Beschwerdeführer, eingebracht beim zuständigen Grundbuchsgericht am 28.10.2015, begehrten sie nun zu Zl. TZ XXXX (jeweils) die Einverleibung ihres Eigentumsrechts bzw. die Begründung von Wohnungseigentum, wobei im Folgenden die den Erstbeschwerdeführer betreffende Eintragung zu behandeln ist.

Der Erstbeschwerdeführer begehrte in der gemeinsamen Eingabe die Einverleibung von Wohnungseigentum zu insgesamt 578/1386-Anteilen, die mit Beschluss vom 29.10.2015 bewilligt und vollzogen wurde, wobei der Erstbeschwerdeführer im Antrag an das Grundbuchsgericht (bloß) den Kaufpreis von EUR 52.658,76 (für den bloßen Grund) als Bemessungsgrundlage zugrunde legte.

4. Mit Aktenvermerk vom 29.10.2015 hielt der Kostenbeamte fest, dass der Erstbeschwerdeführer im Antrag vom 28.10.2015 seine Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der in Rede stehenden Eintragungsgebühr (für die zwei Wohnungen und vier Kfz-Abstellplätze) mit dem Kaufpreis (EUR 52.658,76) bezifferte. Dieser Wert liege dem Kaufvertrag zugrunde, mit dem damals nur das Grundstück erworben wurde. In der Zwischenzeit sei auf diesem Grundstück ein Wohnobjekt errichtet worden. Da der (nun höhere) Wert des Eigentumsrechts zum Zeitpunkt der Eintragung maßgeblich sei, müsse eine Schätzung vorgenommen werden.

5. Mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 30.10.2015, Zl. XXXX - VNR 5 wurde dem Erstbeschwerdeführer - und nur diesem - ein Betrag von EUR 13.275,00 (Eintragungsgebühr EUR 13.267,00 + Einhebungsgebühr EUR 8,00) aufgrund einer Bemessungsgrundlage von EUR 1.206.063,00 (Kaufpreis plus Baukosten) zur Zahlung vorgeschrieben.

6. Dieser wurde rechtzeitig mittels Vorstellung vom 10.11.2015 bekämpft (weshalb er in der Folge außer Kraft trat) und darauf hingewiesen, dass dem Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid keine Lastschriftanzeige vorangegangen sei, weshalb die Vorschreibung der Einhebungsgebühr nicht berechtigt sei. Das Wohnungseigentum sei bereits mit dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom XXXX begründet worden. Die Bemessungsgrundlage für die auf den Erstbeschwerdeführer entfallende gerichtliche Eintragungsgebühr sei somit bloß der Kaufpreisanteil von EUR 52.658,76. Der zuständige Kostenbeamte habe eine unrichtige Schätzung (da auf Basis des Verkaufserlöses der Zweitbeschwerdeführerin) der Bemessungsgrundlage vorgenommen. Als Bemessungsgrundlage für den Erstbeschwerdeführer sei (nur) der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis heranzuziehen.

7. Mit Schreiben vom 23.11.2016 übermittelte der Erstbeschwerdeführer die Schlussrechnung der Firma XXXX, aus der hervorgehe, dass die der Eintragungsgebühr zugrunde gelegte Bemessungsgrundlage vollkommen unzutreffend sei.

8. Weiters erstattete der Erstbeschwerdeführer mit Schriftsatz vom 28.12.2015 eine Stellungnahme, in der er die bereits mit Erhebung der Vorstellung dargelegte Argumentation wiederholte. Zudem führte er aus, dass § 26 GGG keinerlei Bestimmung enthalte, wonach sich der Wert des einzutragenden Eigentumsrechts dadurch erhöhe, weil der Rechtserwerber zwischen dem Zeitpunkt des Rechtserwerbes und der Eintragung im Grundbuch Investitionen getätigt habe. In § 26 Abs. 3 werde unmissverständlich festgelegt, welcher Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei, und dies sei gemäß § 26 Abs. 3 Z 1 GGG bei einem Kauf der Kaufpreis. Daher beantrage der Erstbeschwerdeführer, die Eintragungsgebühr lediglich auf Basis des Kaufpreisanteils (in Höhe von EUR 52.658,76) zur Zahlung vorzuschreiben.

9. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid schrieb der Präsident des Landesgerichtes (belangte Behörde vor dem Bundesverwaltungsgericht) nicht bloß dem Erstbeschwerdeführer, sondern allen fünf Beschwerdeführern (unter Zugrundelegung einer Bemessungsgrundlage von EUR 778.239,00,) die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG idHv EUR 8.561,00, sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG idHv EUR 8,00, insgesamt somit den Betrag von EUR 8.569,00 zur ungeteilten Hand zur Zahlung vor.

Begründend wurde ausgeführt, dass die maßgebliche Bemessungsgrundlage vom Wert des einzutragenden Rechts zu berechnen sei, welcher sich durch den Preis bestimme, der im gewöhnlichen Rechtsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Die Ansicht des Erstbeschwerdeführers, dass die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr die Erwerbsurkunde und somit der Kaufvertrag bilde, sei verfehlt. Als Bemessungsgrundlage ließe sich eine schlüssige und plausible Wertfestsetzung vornehmen, indem man die Baukosten für die Objekte des Erstbeschwerdeführers idHv EUR 725.580,00, mit dem Bodenwert EUR 52.658,76, addiere. Dadurch errechne sich eine Eintragungsgebühr von EUR 8.561,00.

Gemäß § 25 Abs. 1 GGG seien sämtliche im Grundbuchgesuch aufscheinenden Antragsteller/innen und somit die im Spruch genannten fünf Beschwerdeführer für die Bezahlung der Eintragungsgebühr zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig. Die belangte Behörde führte weiters aus, dass nur der Erstbeschwerdeführer eine Vorstellung erhoben habe, weshalb der zuvor erlassene Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid gegenüber den übrigen Antragstellern/Beschwerdeführern mittlerweile rechtskräftig geworden sei.

10. Gegen diesen Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde: Es sei keine Lastschriftanzeige ergangen. Nur gegen den Erstbeschwerdeführer sei ein Zahlungsauftrag erlassen worden, weshalb es den weiteren im Spruch angeführten Beschwerdeführern an der Legitimation zur Bekämpfung des Bescheides/Zahlungsauftrags vom 30.10.2015 gemangelt habe und sie nicht Parteien des Verfahrens gewesen wären. Daher sei auch der nunmehr angefochtene Bescheid gegenüber den weiteren Zweit- bis Fünftbeschwerdeführern rechtswidrig. In § 26 Abs. 3 werde unmissverständlich festgelegt, welcher Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei, und dies sei gemäß § 26 Abs. 3 Z 1 GGG bei einem Kauf der Kaufpreis. Es sei zu keiner Zeit vom Gesetzgeber beabsichtigt gewesen, dass ein Erwerber nach Abschluss einer Erwerbsurkunde für die von ihm in der Zeit zwischen dem Vertragsabschluss und der bürgerlichen Eintragung eines Eigentumsrechts getätigten Investitionen ebenfalls eine zusätzliche oder höhere gerichtliche Eintragungsgebühr zu entrichten hätte. Folge man den Überlegungen der belangten Behörde, müsste bei Abschluss von Erwerbsverträgen mit aufschiebenden Bedingungen, deren Erfüllung

mitunter einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, von Erwerbern die Beibringung von Gutachten oder sonstigen Nachweisen verlangt werden, inwieweit das Verstreichen der Zeit zwischen Vertragsabschluss und der Erfüllung der Bedingung eine Werterhöhung gebracht hätte. Diese Vorgangsweise wäre realitätsfremd und praxisfern. Die gegenständliche Anwendung des § 26 Abs. 1 GGG verstieße gegen den verfassungsmäßigen Gleichheitssatz. Auch werde übersehen, dass im Falle der Veräußerung der dem Erstbeschwerdeführer gehörigen Wohnungseigentumsobjekte ein Erwerber die Eintragungsgebühr ohnehin vom erhöhten Wert zu entrichten habe, und daher die Republik Österreich durch die Vorschreibung der vollkommen überhöhten Eintragungsgebühr bereichert wäre.

11. Die Beschwerde wurde samt dem Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht vorgelegt.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Der rechtlichen Beurteilung wird der unter Punkt I. dargestellte und unbestrittene Sachverhalt zugrunde gelegt.

Somit steht insbesondere fest, dass der Erstbeschwerdeführer das genannte - bloße - Grundstück bzw. den auf ihn entfallenden Anteil zum Kaufpreis von EUR 52.658,76 erworben hat. Noch vor Eintragung in das Grundbuch wurde darauf ein Wohngebäude errichtet. Dann begehrte der Erstbeschwerdeführer die Einverleibung im Grundbuch bzw. die Eintragung von Wohnungseigentum für die Objekte Top 1 und Top 3 samt Stellplätzen. Die begehrte Verbücherung wurde vom Grundbuchsgericht am 29.10.2015 vollzogen.

Bei Kauf der Liegenschaft hatte der Beschwerdeführer bereits die Absicht zur Begründung von Wohnungseigentum an dem (damals noch) zu errichtenden Objekt. Die Baukosten für die Objekte des Erstbeschwerdeführers betragen EUR 725.580,00.

2. Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen stützen sich auf die vorgelegten Verwaltungsunterlagen.

Aus dem Beschluss des Grundbuchsgerichts vom 29.10.2015, Zl. TZ XXXX, ergibt sich der Vollzug bzw. die vom vorgenommene Eintragung des Wohnungseigentums auf der Liegenschaft an diesem Tag.

Dass der Erstbeschwerdeführer bereits mit (anteiligem) Ankauf der Liegenschaft beabsichtigte, im noch zu errichtenden Gebäude Wohnungseigentum neu zu begründen, war dem im Akt einliegenden "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag" vom XXXX zu entnehmen. Bereits aus der Bezeichnung des Vertrages als "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag" ergibt sich unzweifelhaft, dass nicht nur der Erwerb des (bloßen) Grundes, sondern auch die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt war. Die Intention (des Erstbeschwerdeführers) lässt sich auch aus Punkt II.2. entnehmen, in dem ausgeführt wurde, dass die Errichtung eines Wohngebäudes infolge der bereits erteilten bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungen geplant, die Umwidmung in ein Wohngebäude bereits im Gange sei und nach Einholung eines Gutachtens bereits die Nutzwerte ermittelt worden sind um Wohnungseigentum zu begründen.

Der auf den Erstbeschwerdeführer entfallende Baukostenanteil wurden vom rechtsfreundlichen Vertreter desselben mit der vorgelegten Schlussrechnung der XXXX dargetan.

Somit stehen die entscheidungswesentlichen Parameter abschließend fest. Es wird von den Parteien auch nicht vorgebracht, dass die Behörde unzureichend ermittelt hätte. Vielmehr wird die rechtliche Beurteilung der belangten Behörde in Zweifel gezogen, die es aufgrund des feststehenden Sachverhaltes nunmehr zu beurteilen gilt.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 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.

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.

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 § 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. Zur Zulässigkeit:

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

Insbesondere ist auch die Beschwerde der Zweit- bis Fünftbeschwerdeführer zulässig, weil diese - neben dem Erstbeschwerdeführer - mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid zur Zahlung zur ungeteilten Hand (solidarisch) verpflichtet wurden und daher zur Erhebung der Beschwerde (anders als zur Erhebung der Vorstellung gegen den ohnedies außer Kraft getretenen Mandatsbescheid, der lediglich den Erstbeschwerdeführer als Zahlungspflichtigen anführte) legitimiert sind.

3.3. In der Sache:

3.3.1. Zu den Zweit- bis Fünftbeschwerdeführern:

Der belangten Behörde ist nicht beizupflichten, wenn sie nicht nur den Erstbeschwerdeführer, sondern auch die Zweit- bis Fünftbeschwerdeführer zur Zahlung zur ungeteilten Hand hinsichtlich der Einverleibung des Erstbeschwerdeführers auffordert. Gemäß § 7 Abs. 4 GGG trifft die Solidarhaftung (auch: Haftung zur ungeteilten Hand) Personen, die zur Entrichtung desselben Gebührenbetrages verpflichtet sind und gilt diese Bestimmung lediglich für Fälle, in denen im Gesetz zwei oder mehrere Personen ohne Angaben von Anteilen zahlungspflichtig sind (vgl. auch Dokalik13, Gerichtsgebühren, Bemerkung 15 zu § 7 GGG).

Gemäß § 25 GGG ist für die Eintragungsgebühr gemäß Abs. 1 leg.cit. derjenige zahlungspflichtig, der den Antrag auf Eintragung gestellt hat und begehrt die Beschwerde für die Eintragung bzw. Einverleibung des Wohnungseigentums in einer gemeinsamen Eingabe; dies bedeutet jedoch nicht, dass die Antragsteller, für die jeweils die Eintragungsgebühr für den Wert ihrer Rechte berechnet wird (im Fall des Erstbeschwerdeführers für Top 1 und Top 3 plus Stellplätze, im Fall des Drittbeschwerdeführers für Top 2 samt Stellplätzen und im Fall der Viert- und Fünftbeschwerdeführer für Top 4 samt Stellplätzen) zur solidarischen Haftung hinsichtlich ihrer - nach Anteilen begehrt und sohin verschiedenen - Eintragungen herangezogen werden dürfen, handelt es sich hierbei eben nicht um die Entrichtung desselben Gebührenbetrages. § 26 Abs. 6 GGG normiert: "Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen." [Vgl. demgegenüber VwGH 30.04.2003, Zl. 2000/16/0086, in dem Folgendes ausgeführt wurde: "Ob auf Grund des Umstandes, dass einerseits das Eigentumsrecht für den Erstbeschwerdeführer, andererseits das Veräußerungs- und Belastungsverbot für den Zweitbeschwerdeführer einverleibt wurde, ein Anwendungsfall des § 26 Abs. 3 GGG vorliegt ("wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen"), ist ohne Belang, weil die getrennte Berechnung der auf jeden der mehreren Berechtigten entfallenden Eintragungsgebühr bei gemeinsamer Antragstellung nur im Innenverhältnis Bedeutung hat. Im Außenverhältnis haften die mehreren Berechtigten in Anwendung des § 7 Abs. 4 GGG als Solidarschuldner, weil auch hier vorrangig auf die gemeinsame Antragstellung (25

Abs. 1 lit. a GGG) Bedacht zu nehmen ist (siehe die Nachweise aus der hg. Judikatur bei Tschugguel-Pötscher a. a.O., 145". Dieser Entscheidung lag aber eben gerade ein Sachverhalt zugrunde, wonach die dortigen Beschwerdeführer tatsächlich zur Entrichtung desselben Betrages verpflichtet waren.].

Somit kommt der mit dem nunmehr im ordentlichen Verfahren erlassenen Bescheid ausgesprochenen - solidarischen - Zahlungsverpflichtung der Zweit- bis Fünftbeschwerdeführer keine Berechtigung zu, weshalb der Spruch des Bescheides dahingehend abzuändern war, dass lediglich der Erstbeschwerdeführer als Zahlungspflichtiger heranzuziehen ist.

3.3.2. Zum Erstbeschwerdeführer:

Wie bereits festgestellt wurde, war im Falle des Erstbeschwerdeführers sein Vertragswille darauf gerichtet, Wohnungseigentum an dem erst zu errichtenden Gebäude zu begründen. Entgegen der Zweitbeschwerdeführerin, die wie der Erstbeschwerdeführer ursprünglich den bloßen Grund und Boden erwarb und in der Folge die einzelnen Wohnobjekte (Top 2 und Top 4 samt Kfz-Stellplätzen) an die Dritt- bis Fünftbeschwerdeführer weiterveräußerte, ließ sich der Erstbeschwerdeführer selbst die Begründung von Wohnungseigentums an Top 1 und Top 3 sowie den Stellplätzen ins Grundbuch eintragen.

Abzustellen ist bei der Eintragung auf den Wert des einzutragenden Rechtes, wobei gemäß § 2 Z 4 GGG die Gebührenpflicht hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung entsteht. Es ist daher auf den 29.10.2015 abzustellen.

Im gegenständlichen Fall ist die Höhe des Wertes des einzutragenden Rechts und somit die Bemessungsgrundlage im Sinne des § 26 GGG für die fälligen Gerichtsgebühren strittig: Während der Erstbeschwerdeführer lediglich den im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag mit EUR 52.658,76 ausgewiesenen Kaufpreis für den bloßen Grund herangezogen wissen will, berechnete die belangte Behörde die zu zahlende Gebühr aufgrund dieses Kaufpreises unter Hinzurechnung der Baukosten für Top 1 und Top 3 samt den Stellplätzen in Höhe von EUR 725.580,00 und veranschlagte demnach eine Bemessungsgrundlage von EUR 778.239,00.

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

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.

Im vorliegenden Fall ist der von der belangten Behörde vertretenen Rechtsansicht zu folgen, wonach nicht nur der Kaufpreis für die noch unbebaute Liegenschaft, sondern der Kaufpreis samt den auf den Erstbeschwerdeführer entfallenden Baukosten zugrunde zu legen (bzw. gemäß § 26 Abs. 4 GGG zu schätzen) ist. So wird in Dokalik13, Gerichtsgebühren, E 6 zu § 26 GGG unter Bezugnahme auf VwGH 17.02.1983, Zl. 82/16/0143, entsprechend ausgeführt, dass die Grund- und Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind, wenn beim Kauf eines Grundstücksanteils zum Zweck der Erlangung einer Eigentumswohnung der einheitliche Vertragswille auf die Verschaffung einer Eigentumswohnung samt Grundstücksanteil gerichtet ist.

Dass der Vertragswille nicht nur auf den Erwerb des bloßen Grund und Bodens, sondern vielmehr auf die zu errichtende Wohnhausanlage gerichtet war (siehe Rechtssatz Nr. 1 zu 82/16/0143, wonach die Frage, ob ein Grundstück in unbebautem Zustand oder mit einem zu errichtenden Gebäude verkauft wird, nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen ist), hat sich aus Punkt II. 2. des zugrundeliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 19.01.2015 eindeutig ergeben.

So wurde auch hg. zu Zl. W108 2129308-1 bereits ausgeführt, dass ein "Gebäude bei der [...] vorgenommenen Eintragung des Eigentumsrechtes und des Wohnungseigentums als Bestandteil der Liegenschaft anzusehen und daher in die Bemessungsgrundlage der Gebühr einzurechnen ist.

Folgerichtig entrichteten auch die Dritt- bis Fünftbeschwerdeführer die ihnen jeweils vorgeschriebenen Eintragungsgebühren auf Basis der höheren (die Gebäudekosten umfassenden) Bemessungsgrundlage völlig zu Recht, weil im Zeitpunkt der Vornahme der Eintragung - am 29.10.2015 - das errichtete Gebäude das Schicksal der Liegenschaft teilt und sohin dem Kaufpreis des bloßen Grund und Bodens die Baukosten hinzuzurechnen waren. Die Vorschreibung in Höhe von EUR 8.561,00 auf Basis der Bemessungsgrundlage von EUR 778.239,00 (1,1 % vom Wert des Rechtes) nach TP 9 lit. b Z 1 ist daher nicht zu beanstanden.

Nicht zutreffend ist die (mit Erhebung der Vorstellung) vertretene Rechtsauffassung, dass die Behörde nicht zur Vorschreibung der Einhebungsgebühr in Höhe von EUR 8,00 berechtigt sei, weil zuvor gegenüber dem Erstbeschwerdeführer keine Lastschriftanzeige ergangen sei, sondern sogleich ein Zahlungsauftrag erlassen worden sei. Nach dem Wortlaut des § 6 a GEG "kann" der Zahlungspflichtige aufgefordert werden, fällig gewordene Gebühren oder Kosten binnen 14 Tagen zu entrichten (Lastschriftanzeige). Es handelt sich demnach um eine Frage des Ermessens (Dokalik13, Gerichtsgebühren, E 5 zu § 6a GEG). Da im vorliegenden Fall, dies ergibt sich auch aus dem Aktenvermerk vom 29.10.2015, mit einer Entrichtung der Gebühr nicht zu rechnen war, weil der Erstbeschwerdeführer durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter zu Protokoll gab, den zu erlassenden Mandatsbescheid bekämpfen zu wollen, hat der Kostenbeamte zu Recht von seiner Ermessensentscheidung Gebrauch gemacht, sogleich einen Zahlungsauftrag zu erlassen.

3.4. Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

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, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe auch Punkt 3.3.); 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, Bemessungsgrundlage, Eigentumswohnung, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, gemeinsame Antragstellung, Gerichtsgebührenpflicht, Grundbuchseintragung, Solidarhaftung, Spruchpunkt - Abänderung, Verkehrswert, Wohnungskauf, Zahlungsauftrag, Zahlungspflicht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2019:W214.2124696.1.00

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