jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Bvwg Erkenntnis 2020/5/5 I413 2205570-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.05.2020

Entscheidungsdatum

05.05.2020

Norm

AVG §76
B-VG Art133 Abs4
GGG Art1 §2 Z4
GGG Art1 §26a Abs1 Z2
GGG Art1 §32 TP6
GGG Art1 §32 TP9 litb Z1
VwGVG §17

Spruch

I413 2205570-1/73E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde von 1. XXXX ltd., 2. XXXX, beide vertreten durch 1. Dr. XXXX, Rechtsanwalt in Innsbruck, und 2. XXXX, Rechtsanwältin in Potsdam (BRD), gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck vom 31.07.2018, Zl. XXXX XXXX, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 07.11.2018 und am 15.10.2019 sowie am 16.10.2019

A)

I. zu Recht erkannt:

1. Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 2 VwGVG Folge gegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass er zu lauten hat wie folgt:

"1. XXXX ltd., 2. XXXX als zahlungspflichtige Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Grundbuchssache des Bezirksgerichtes XXXX, TZ XXXX gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG zu entrichtende Gebühr in Höhe von ? 50.694,00 abzüglich der bereits entrichteten Gebühr von ? 7.920,00, restlich daher den Betrag von ? 42.774,00, auf das Konto des Bezirksgerichtes XXXX, IBAN: XXXX, BIC: XXXX, unter dem Verwendungszeck: "TZ XXXX - restliche Eintragungsgebühr gemäß TP 6 b (1) GGG", einzuzahlen."

2. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. beschlossen:

1. Der 1. XXXX ltd., 2. XXXX auferlegte Kostenvorschuss von ? 20.000,00 wird zur (teilweisen) Begleichung der mit ? 29.272,70 bestimmten Sachverständigengebühren der nichtamtlichen Sachverständigen DI XXXX gemäß § 17 VwGVG iVm § 76 Abs 1 und Abs 4 AVG verwendet.

2. Gemäß § 17 VwGVG iVm § 76 Abs 2 AVG sind 1. XXXX ltd., 2. XXXX als zahlungspflichtige Parteien sind zur ungeteilten Hand verpflichtet, die dem Bundesverwaltungsgericht durch die Aufnahme eines Gutachtens erwachsenen Barauslagen für Gebühren der nichtamtlichen Sachverständigen DI XXXX in Höhe von ? 9.272,70 (insgesamt ? 29.272,70, darin enthalten 20 % USt iHv ? 4.878,80, abzüglich des Kostenvorschusses von ? 20.000,00) binnen 14 Tagen ab Zustellung bei sonstiger Exekution auf das Konto des Bundesverwaltungsgerichtes, BIC: XXXX, IBAN: AT840100000005010167, unter Angabe der Geschäftszahl I413 2205570-1 sowie des jeweiligen vollständigen Namens der beschwerdeführenden Parteien zu bezahlen.

B)

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:

1. Mit ERV-Antrag vom 27.01.2016, TZ XXXX des Bezirksgerichts XXXX, ersuchten die Beschwerdeführer in Einlagezahl EZ XXXX Grundbuch XXXX um Einverleibung der nachstehend angeführten Eigentumsrechte für die Erstbeschwerdeführerin:

Begehren B-LNR Anteil Verbunden mit: Eigentümer/Veräußerter

1 2 132/3286 WE an Top 1.1 XXXX

3 132/3286 WE an Top 1.2 XXXX

8 132/3286 WE an Top 2.2 XXXX

10 132/3286 WE an Top 3.1 XXXX

11 107/3286 WE an Top 3.2 XXXX

12 116/3286 WE an Top 3.3 XXXX

13 122/3286 WE an Top 3.4 XXXX

14 463/3286 WE an Top 3.7 XXXX

15 6/3286 WE an Top AP 1 XXXX

16 6/3286 WE an Top AP 2 XXXX

22 6/3286 WE an Top AP 8 XXXX

23 7/3286 WE an Top AP 9 XXXX

24 8/3286 WE an Top AP 10 XXXX

25 6/3286 WE an Top AP 11 XXXX

26 6/3286 WE an Top AP 12 XXXX

29 6/3286 WE an Top AP 17 XXXX

30 6/3286 WE an Top AP 18 XXXX

31 6/3286 WE an Top AP 23 XXXX

32 6/3286 WE an Top AP 24 XXXX

33 6/3286 WE an Top AP 25 XXXX

34 6/3286 WE an Top AP 26 XXXX

35 6/3286 WE an Top AP 27 XXXX

36 6/3286 WE an Top AP 28 XXXX

37 7/3286 WE an Top AP 29 XXXX

38 8/3286 WE an Top AP 30 XXXX

39 6/3286 WE an Top AP 31 XXXX

40 6/3286 WE an Top AP 32 XXXX

41 8/3286 WE an Top AP 37 XXXX

42 6/3286 WE an Top AP 38 XXXX

43 6/3286 WE an Top AP 39 XXXX

44 6/3286 WE an Top AP 40 XXXX

45 132/3286 WE an Top 2.1 XXXX

GmbH

50 6/3286 WE an Top AP 15 XXXX

GmbH

51 6/3286 WE an Top AP 16 XXXX

GmbH

Gesamt: 1626/3286

2. Die beantragten Einverleibungen wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 04.02.2016 bewilligt und in EZ XXXX des Grundbuchs XXXX vollzogen.

3. Im Rahmen einer Gebührenrevision erachtete der zuständige Revisior die der Selbstberechnung der Eintragungsgebühr zugrunde gelegten Verkehrswerte für nicht plausibel und stellte nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens fest, dass die Verkäufer XXXX und XXXX GMBH im Zeitraum 28.06.2006 bis 06.02.2015 für den Verkauf von 1/3286 ideellen Miteigentumsanteil samt damit verbundenem Wohnungseigentum an in derselben Anlage errichteten Wohnungen am freien Markt einen durchschnittlichen Preis in Höhe von ? 2.775,00 pro 1/3286 Anteil erzielt hätten. Der im Anlassfall offengelegte Kaufpreis von ? 720.000,00 würde sich in Ansehung von insgesamt 1626/3286 Miteigentumsanteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum nicht an dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Miteigentumsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum üblicherweise zu erzielenden Preisen orientierten. Es lägen außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs 3 GGG vor, die eine Heranziehung der von den Parteien (deren Vertreter) bekanntgegebenen (geringeren) Gegenleistung als Bemessungsgrundlage verhinderten. In weiterer Folge führte die belangte Behörde ein Ermittlungsverfahren durch, in dessen Rahmen der damit befasste Revisor am 26.06.2018 einen Augenschein auf der gegenständlichen Liegenschaft und dort Erhebungen durchführte, welche von den Beschwerdeführern unerwünscht waren, sodass dem Revisor am 03.07.2018 mittels Anwaltsschreiben ein Hausverbot erteilt und gegen diesen ein Befangenheitsantrag bei der belangten Behörde eingebracht sowie Vorwürfe der Verletzung des Amtsgeheimnisses gemäß § 310 Abs 1 StGB und des Missbrauchs der Amtsgewalt gemäß § 302 StGB gegen den Revisor erhoben wurden. Die Staatanwaltschaft Innsbruck leitete in weiterer Folge zu 24 St 162/18h gegen den Revisor wegen des Verdachtes der Begehung der Delikte nach §§ 302, 310 Abs 1 StGB Vorerhebungen ein, die zwischenzeitig eingestellt worden sind. In weiterer Folge ermittelte die belangte Behörde aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens einen Verkehrswert für den Verkauf von 1482/3286 Miteigentumsanteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum in Höhe von ? 4.112.550,00 als Wert der insgesamt übertragenen Rechte und legte diesen Betrag als Bemessungsgrundlage für die Gebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG zu Grunde. Die hieraus errechnete Gebühr beträgt ? 45.239,00. Unter Abzug der bereits entrichteten Gebühren in Höhe von ? 7.920,00 wurde der Restbetrag in Höhe von ? 37.319,00 in Auftrag gegeben.

4. Mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 22.11.2017 schrieb der hierzu mittels Mandat ermächtigte Kostenbeamte den Beschwerdeführern die Eintragungsgebühr in Höhe von restlich ? 37.319,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG zur Zahlung vor. Hierbei wurde die Gebühr für die von XXXX GmbH für die

ebenfalls der Erstbeschwerdeführerin verkauften insgesamt 144/3286 Miteigentumsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum zum Vorteil der Zahlungspflichtigen übersehen.

5. Gegen diesen Mandatsbescheid erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Vorstellung, in welcher zusammengefasst der festgestellte Verkehrswert der Höhe nach bestritten wurde.

6. Mit Bescheid vom 31.07.2018, XXXX (XXXX), erkannte die belangte Behörde die Beschwerdeführer zur ungeteilten Hand für schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution, die in der Grundbuchssache des Bezirksgerichtes XXXX, TZ XXXX gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG zu entrichtende Gebühr in Höhe von ? 50.820,00 abzüglich der bereits entrichteten Gebühr von ? 7.920,00, restlich daher den Betrag von ? 42.900,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in Höhe von ? 8,00, insgesamt sohin den Betrag von ? 42.908,00 auf das Konto des Bezirksgerichtes XXXX, IBAN: [...], BIC: [...], unter dem Verwendungszeck: "TZ XXXX - restliche Eintragungsgebühr gemäß TP 6 b (1) GGG", einzuzahlen (Spruchpunkt 1). Zudem verhängte die belangte Behörde über den Zweitbeschwerdeführer eine Ordnungsstrafe in Höhe von ? 441,00 (Spruchpunkt 2).

7. Gegen diesen Bescheid erhoben die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer die Beschwerde vom 04.09.2018, mit welcher sie den angefochtenen Bescheid vollinhaltlich wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften und wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts anfochten und beantragten, das Bundesverwaltungsgericht möge eine mündliche Verhandlung durchführen und in der Sache selbst erkennen und den angefochtenen Bescheid ersatzlos beheben, in eventu den Bescheid beheben und die Sache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückverweisen.

8. Mit Schriftsatz vom 10.09.2018 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht vor.

9. Mit Ladung vom 04.10.2018 beraumte das Bundesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung für 07.11.2018 an und forderte die Beschwerdeführer zugleich auf, hinsichtlich der Erstbeschwerdeführerin einen aktuellen Handelsregisterauszug vorzulegen und offenzulegen, wer zum Zeitpunkt des gegenständlichen Kaufes als Geschäftsführer der Erstbeschwerdeführerin fungierte, ergänzend offenzulegen, welcher/welchen natürlichen Person/Personen die Erstbeschwerdeführerin zum Zeitpunkt des gegenständlichen Kaufes zuzurechnen war sowie den Geschäftsführer der Erstbeschwerdeführerin sowie den Zweitbeschwerdeführer zum Zweck der Einvernahme zur mündlichen Verhandlung stellig zu machen.

10. Mit dem als "Vertagungsbitte" bezeichneten Schriftsatz vom 30.10.2018 teilten die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer mit, dass der Erstbeschwerdeführer beruflich zum 07.11.2018 verhindert sei und dass auch eine kurzfristige Stelligmachung der früheren Geschäftsführerin der Erstbeschwerdeführerin, XXXX, nicht möglich sei. Ebenso entschuldigten sie den derzeitigen Geschäftsführer der Erstbeschwerdeführerin XXXX. Zugleich wurde um Erstreckung der Verhandlung zur Einvernahme dieser beiden Personen ersucht. Außerdem legten sie eine Bestätigung des Handelsregisters in Malta über die bestehende Registrierung der Erstbeschwerdeführerin und ein Schreiben von RA XXXX vom 25.10.2018 vor.

11. Mit Beschluss vom 05.11.2018 gab das Bundesverwaltungsgericht der Vertagungsbitte keine Folge, da die Ladungen für die mündliche Verhandlung am 07.11.2018 so zeitgerecht erfolgt seine, dass ausreichend Zeit zur Vorbereitung auf die mündliche Verhandlung gegeben sei und kein Grund vorgebracht werde, der für eine Vertagung der vor mehr als einem Monat anberaumten mündlichen Verhandlung sprechen könnte.

12. Am 07.11.2018 führte das Bundesverwaltungsgericht die mündliche Verhandlung durch. In dieser mündlichen Verhandlung wurden die Rechts- und Sachlage mit Vertretern der belangten Behörde und einer für die Beschwerdeführer einschreitenden Rechtsanwältin erörtert und ergänzendes Vorbringen erstattet. Zudem wurde einvernehmlich auf die Einvernahme der Zeugen ADir XXXX und XXXX verzichtet und die Notwendigkeit der Aufnahme eines Sachverständigengutachtens erörtert. Das Bundesverwaltungsgericht ermöglichte den Parteien zur beabsichtigten Bestellung des Sachverständigen Ing. XXXX binnen einer Frist von einer Woche Stellung zu nehmen.

13. Mit Ersuchen vom 14.11.2018 baten die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer um Fristerstreckung bis zum 23.11.2018.

14. Mit Schreiben vom 20.11.2018 teilte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien mit, dass es Ing XXXX zum nichtamtlichen Sachverständigen aus dem Fachbereich Bewertung von Immobilien beabsichtige und ermöglichte diesen bis zum 26.11.2018 allfällige Einwände (Ablehnungsgründe) bekannt zu geben.

15. Mit Schriftsatz vom 26.11.2018 erstatteten die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer ein Vorbringen, in welchem die Eigentumsverhältnisse der Erstbeschwerdeführerin offengelegt wurden und (erstmals) die Anwendung des § 26a Abs 1 Z 2 GGG beantragten, da ein begünstigter Erwerbsvorgang vorliege. Es bestehe kein Neuerungsverbot, weshalb auf zum nunmehrigen Zeitpunkt noch § 26a Abs 1 Z 2 GGG zur Anwendung komme. Bemessungsgrundlage sei der dreifache Einheitswert. Der vereinbarte Kaufpreis liege über diesem.

16. Dieses Vorbringen brachte das Bundesverwaltungsgericht mit Schreiben vom 29.11.2018 der belangten Behörde zur Kenntnis und räumte dieser die Möglichkeit einer Stellungnahme ein.

17. Mit Schreiben vom 10.12.2018 erstattete die belangte Behörde eine Stellungnahme zur "Mitteilung der Beschwerdeführer" vom 26.11.2018, in welcher zusammengefasst darauf verwiesen wird, dass § 26a Abs 2 GGG die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage nur vorsehe, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen werde, was bislang nicht erfolgt sei. Überdies bestehe auch kein begünstigter Erwerbsvorgang im Sinne des § 26a Abs 1 GGG, da die Voraussetzung hierfür aufgrund der Übertragung der Anteile an der XXXX AG im August 2015 nicht für die hier zu beurteilende Übertragung erfüllt seien. Die belangte Behörde beantragte die Einholung eines Sachverständigengutachtens nach Erlag eines Kostenvorschusses durch die Beschwerdeführer und die Fortsetzung des Verfahrens.

18. Diese Stellungnahme übermittelte das Bundesverwaltungsgericht den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 21.12.2018 zur Kenntnis und räumte diesen eine Stellungnahme hierzu ein.

19. Mit Fristerstreckungsantrag vom 07.01.2019 ersuchten die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer zum Fristerstreckung aufgrund der Weihnachtsfeiertage bis zum 21.01.2019.

20. Mit Stellungnahme vom 21.01.2019 teilten die rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer zusammengefasst mit, dass die nunmehrige Geltendmachung des Tatbestandes des § 26a Abs 1 Z 2 GGG nicht unzulässig sei. Es bestehe kein Neuerungsverbot. Zudem bestritten die Beschwerdeführer die Auffassung der belangten Behörde, die Voraussetzungen für einen begünstigten Erwerbsvorgang würden nicht vorliegen und legten hierzu einen Aktienkaufvertrag hinsichtlich der Aktien der XXXX AG vor. Zur beabsichtigten Bestellung des Sachverständigen Ing XXXX brachten die Beschwerdeführer vor, dass dieser Sachverständige abgelehnt werde, da er in einer der unzähligen Streitigkeiten zwischen den Zweitbeschwerdeführer und Miteigentümern ein Gutachten im Auftrage der Gegenseite erstattet habe und daher Voreingenommenheit des Sachverständigen nicht auszuschließen sei. Gegen die ebenfalls in Erwägung gezogene Beiziehung der Sachverständigen DI Mary HACKET bestünden keine Einwände, da diese den Beschwerdeführern nicht bekannt sei.

21. Mit Schriftsatz vom 22.02.2018 gaben die bisherigen Rechtsanwälte ihre Vollmachtsaufkündigung bekannt.

22. Mit Beschluss vom 05.03.2019 bestellte das Bundesverwaltungsgericht die allgemein gerichtlich beeidete und zertifizierte Sachverständige DI Mary HACKET, MSc zur nichtamtlichen Sachverständigen aus dem Fachbereich der Immobilienbewertung.

23. Mit Schreiben vom 05.03.2019 verständigte das Bundesverwaltungsgericht die Parteien von der Bestellung von DI Mary HACKET, MSc zur nichtamtlichen Sachverständigen und lud die Parteien ein, binnen Wochenfrist allfällige Ablehnungsgründe zu bezeichnen.

24. Mit E-Mail vom 11.03.2019 teilte XXXX, Rechtsanwältin aus Potsdam, mit, dass der Bestellung eines Sachverständigen ausdrücklich widersprochen werde und berief sich nochmals auf das bereits erstattete Vorbringen. Die bisher einschreitende Rechtsanwältin habe entgegen der Anweisung der Beschwerdeführer mitgeteilt, dass gegen DI Mary HACKET keine Einwände bestünden. Dieser Vortrag werde ausdrücklich zurückgenommen. Die Beschwerdeführer erklärten sich nicht mit der Einholung eines Sachverständigengutachtens einverstanden und ersuchten um Äußerung, aus welchem Grund die Voraussetzungen des § 26a Abs 1 Z 2 GGG trotz Vorlage eines Aktienkaufvertrages vom 17.12.2014, aus dem sich der ultimate beneficial owner ergebe, für nicht gegeben erachte.

25. Mit Schreiben vom 15.03.2019 brachte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien die voraussichtlichen Kosten des Sachverständigenbeweises zur Kenntnis und informierte diese von der Absicht, den Beschwerdeführern einen

Kostenvorschuss in Höhe von EUR 20.000,00 aufzuerlegen. Mit Stellungnahme vom 04.04.2019 teilte die Rechtsvertreterin der beiden Beschwerdeführer mit, dass es einer Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht bedürfe, da § 26a Abs 1 GGG anzuwenden sei. Es bestehe kein Neuerungsverbot. Dass sich die Beschwerdeführer nur bei Antragstellung auf diese Vorschrift berufen könnten, sei verfassungswidrig.

26. Mit Beschluss vom 10.04.2019 verpflichtete das Bundesverwaltungsgericht die beiden Beschwerdeführer zur gesamten Hand zum Erlag eines Vorschusses für die durch die Aufnahme des Sachverständigenbeweises durch die nichtamtliche Sachverständigen voraussichtlich erwachsenden Barauslagen in Höhe von ? 20'000,00. Gegen diesen Beschluss erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof.

27. Am 23.04.2019 führte das Bundesverwaltungsgericht in Anwesenheit der nichtamtlichen Sachverständigen einen Augenschein in XXXX auf der streitgegenständlichen Liegenschaft durch.

28. Mit Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 11.06.2019, E 1903/2019, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab.

29. Am 08.07.2019 langte beim Bundesverwaltungsgericht das schriftliche Gutachten zum Verkehrswert der 1626/3286 Liegenschaftsanteile der Liegenschaft EZ XXXX GB XXXX ein. Zusammenfassend ermittelte die nichtamtliche Sachverständige für die insgesamt 1626/3286 Liegenschaftsanteile einen Verkehrswert von insgesamt ? 4'608'505,00. "Belastungen der Liegenschaft liegen keine vor. Die Wohnungen, bis auf die Freizeitwohnsitze, können vermietet oder eigengenutzt werden und sind mit der Widmung und Parifizierung frei verkäuflich. Die Widmung bzw Angabe bei der Gemeinde XXXX als betriebliche Gästewohnung ist jederzeit umwandlungsfähig auf eine allgemeine Wohnung, die privat vermietet oder selbst genutzt werden kann. Daher liegt keine Belastung vor. Die Freizeitwohnsitze können jederzeit und ohne Auflagen veräußert werden. Der durchschnittliche Ertrag einer Wohnung liegt bei rund 20.000 ? im Jahr. Der durchschnittliche Ertragsweit der 3 Ferienwohnungen liegt bei 1.276 ?/m2. Die Ferienwohnungen können jederzeit als eigenständige Ferienwohnungen verkauft werden, wenn diese nicht mehr als betriebliche Ferienwohnung im Zusammenhang mit dem XXXX genutzt werden. Die geänderte Nutzung als Ferienwohnung ist laut Gemeinde XXXX jederzeit wieder möglich. Es ergibt bei Betrachtung der Homepage der Residenzen XXXX und den Häusern vor Ort den Anschein, dass alle bewertungsgegenständlichen Wohnungen bis auf die eigengenutzte Zweigeschoßwohnung mit über 400 m2 als Ferienappartements über das Hotel XXXX angeboten werden. Eine Veräußerung als Ferienwohnung kann trotzdem jederzeit stattfinden, da die Widmung dafür gegeben ist." Unter einem begehrte die Sachverständige Gebühren für Reisekosten, Zeitversäumnis und Mühewaltung im Zusammenhang mit der Gutachtenserstattung von insgesamt ? 28.408,00 (darin enthalten 20 % USt iHv ? 4.738,00).

30. Mit Schreiben vom 16.07.2019 übermittelte das Bundesverwaltungsgericht das Gutachten vom 07.07.2019 den Parteien zur Kenntnis und räumte diesen eine Frist von fünf Wochen ab Zustellung dieses Schreibens zur Erstattung einer Stellungnahme ein.

31. Mit Telefax vom 22.07.2019 beantragte die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer die Aussetzung des Verfahrens bis zur Entscheidung durch den Verwaltungsgerichtshof im Verfahren betreffend die Vorschreibung des Kostenvorschusses durch das Bundesverwaltungsgericht.

32. Mit Beschluss vom 25.07.2019 trat der Verfassungsgerichtshof die Beschwerde gegen den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.04.2019, Z I413 2205570-1/34Z, über nachträglichen Antrag im Sinne des § 87 Abs 3 VfGG gemäß Art 144 Abs 3 B-VG dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.

33. Mit Schriftsatz vom 24.07.2019, eingelangt am 31.07.2019, nahm die belangte Behörde zum Antrag auf Aussetzung des Verfahrens Stellung und sprach sich - nicht zuletzt im Hinblick auf die Gefahr einer weiteren Verfahrensverzögerung - gegen diesen Antrag aus.

34. Mit Schreiben vom 02.08.2019 übermittelte das Bundesverwaltungsgericht den Schriftsatz der belangten Behörde den Beschwerdeführern zur Kenntnis und ermöglichte diesen, eine Stellungnahme binnen einer Frist von 14 Tagen ab Zustellung dieses Schreibens abzugeben.

35. In ihrer Stellungnahme vom 14.08.2019 brachten die Beschwerdeführer inhaltliche und rechtliche Fehler im aufgenommenen Gutachten vor. Sie brachten zudem vor, die Sachverständige habe sich nicht ausreichend mit den Beweisfragen befasst und die diesbezüglichen Fragen beantwortet. Überdies brachten sie vor, dass die Nutzung zur

Vermietung als Ferienwohnung nach dem fehlerhaft errichteten Wohnungseigentum nicht gestattet sei. Diese Einschränkung der Nutzung sei nicht beachtet worden.

36. Mit Schriftsatz vom 22.08.2019 gab Rechtsanwalt Dr XXXX seine Bevollmächtigung durch die Beschwerdeführer bekannt und ersuchte um Fristerstreckung, da die Äußerungsfrist von 5 Wochen zu kurz gewesen sei, eine Gegenausführung zu ermöglichen.

37. Am 27.08.2019 legte das Bundesverwaltungsgericht dem Verwaltungsgerichtshof die ao Revision gegen den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.04.2019, Z I413 2205570-1/34Z, samt den Gerichts- und Verwaltungsakten vor.

38. Mit Schriftsatz vom 13.09.2019 ersuchten die Beschwerdeführer um Vertagung der den 16.09.2019 anberaumten mündlichen Verhandlung. Diesem Ersuchen kam das Bundesverwaltungsgericht nach und verlegte die mündliche Verhandlung auf den 15.10.2019.

39. Mit E-Mail vom 10.10.2019 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer mit, dass die Beschwerdeführer haben den gerichtlich beeideten Sachverständigen Mag. (FH) Dr. iur. XXXX, XXXX, mit der Erstellung eines Gegengutachtens zu dem im laufenden Verfahren erstatteten Gutachten der Sachverständigen DI XXXX, beauftragt hätten. Aufgrund der verhältnismäßig kurzen zur Verfügung stehenden Zeit zwischen Beauftragung und Verhandlung, hätte der Sachverständige den Beschwerdeführern die Vorlage seines Gutachtens erst für den 14.10.2019 zusagen, was leider gerade einen Tag vor der anberaumten Verhandlung sei. Das Gegengutachten werde so rasch als möglich dem Bundesverwaltungsgericht weitergeleitet werden. Der weiteren kündigte er an, dass Mag. (FH) Dr. XXXX zur Verhandlung am 15.10.2019 mitkommen werde.

40. Am 14.10.2019, 17:04:06 Uhr, brachte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer einen Schriftsatz ein, in dem die nichtamtliche Sachverständige angelehnt wurde, weil Gründe vorlägen, die die Unbefangenheit der Sachverständigen in Zweifel zögen und erstatteten eine Stellungnahme zum aufgenommenen Gutachten unter Vorlage eines Privatgutachtens von Mag (FH) Dr Hans XXXX vom 10.10.2019 vor. Zugleich beantragten die Beschwerdeführer, alle Feststellungen und Annahmen aus dem Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen, die dem vorgelegten Privatgutachten widersprächen, zu verwerfen und den Ausführungen des Privatsachverständigen zu folgen und darauf fußend den ursprünglich als Bemessungsgrundlage herangezogenen Bewertungsbetrag bestätigend der Gebührenbemessung zugrunde zu legen. Außerdem brachte er vor, dass für die Frage der Widmung eines Wohnungseigentumsobjektes auf die privatrechtliche Eignung der Wohnungseigentümer abzustellen sei. Die nichtamtliche Sachverständige habe gerade diese Frage der wohnungseigentumsrechtlichen Widmung rechtsunrichtig nicht beachtet, weshalb das vorliegende Gutachten für die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts als Grundlage ungeeignet sei.

41. Am 15.10.2019 führte das Bundesverwaltungsgericht die mündliche Verhandlung durch, in der es den verfahrensleitenden Beschluss fasste, den Ablehnungsantrag vom 14.10.2019, dem Bundesverwaltungsgericht überbracht am 15.10.2019, als verspätet zurückzuweisen und erörterte - nach entsprechendem Vorbringen seitens des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer in dieser Verhandlung - die Sach- und Rechtslage sowie das aufgenommene Gutachten in Auseinandersetzung mit dem vorgelegten Privatgutachten und den in der mündlichen Verhandlung aufgenommenen Fragen. Zudem wies das Bundesverwaltungsgericht mit verfahrensleitendem Beschluss den am 14.10.2019 gegen die nichtamtliche Sachverständige erhobenen und am 15.10.2019 eingelangten Ablehnungsantrag wegen Befangenheit als verspätet zurück, zumal die Beschwerdeführer im Rahmen der Bestellung der nichtamtlichen Sachverständigen dieser Bestellung ausdrücklich zugestimmt und keine Ablehnungsgründe erhoben hatten. Der nun erhobene Antrag sei daher verspätet. Außerdem lägen keine Befangenheitsgründe vor, da die nichtamtliche Sachverständige nicht mit den gegenständlichen Liegenschaften befasst gewesen und auch nicht im Auftrag der beschwerdeführenden Parteien Gutachten erstattet habe. Die mündliche Verhandlung wurde am 16.10.2019 zur weiteren Erörterung des aufgenommenen Gutachtens fortgesetzt. Das Bundesverwaltungsgericht fasste den Beschluss, das Ermittlungsverfahren zu schließen.

42. Mit Schreiben vom 25.10.2019 übermittelte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien das Protokoll der mündlichen Verhandlung. Es erfolgten keine Einsprüche gegen das Protokoll.

43. Mit Beschluss vom 09.10.2019, Ra 2019/16/0155 bis 0156, wies der Verwaltungsgerichtshof die Revision gegen den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.04.2019, I413 2205570-1/34Z, mangels Aufzeigens einer

Rechtsfrage von Bedeutung zurück.

44. Mit Beschluss vom 19.12.2019 (OZ 68Z) bestimmte das Bundesverwaltungsgericht die Gebühren der nichtamtlichen Sachverständigen mit ? 29.272,70 und wies die Verrechnungsstelle an, den Betrag aus dem auferlegten Kostenvorschuss sowie den Restbetrag aus Amtsgeldern auf das von der nichtamtlichen Sachverständigen bezeichnete Konto zu überweisen. Diese Sachverständigengebühren wurden vollumfänglich bezahlt.

45. Mit Schreiben vom 04.03.2020 (OZ 72Z) teilte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien mit, dass die Sachverständigengebühren in Höhe von ? 29.272,70 bestimmt und unter Berücksichtigung des bereits erlegten Kostenvorschusses bezahlt wurden. Zugleich übermittelte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien den Beschluss vom 19.12.2019 (OZ 68Z), teilte mit, dass es beabsichtige, die dem Bundesverwaltungsgericht erwachsenen Barauslagen von (restlich) ? 9.272,70 den Beschwerdeführern vorzuschreiben und ermöglichte den Parteien, hierzu eine Stellungnahme bis 25.03.2020 abzugeben. Eine Stellungnahme langte nicht ein.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

Der in Punkt I dargestellte Verfahrensgang wird festgestellt. Darüber hinaus werden folgende Feststellungen getroffen:

1. Feststellungen:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 04.02.2016 zu TZ XXXX wurde auf Antrag der Beschwerdeführer das von nachgenannten Eigentümern/Veräußerern erworbene Eigentumsrecht an nachstehenden Anteilen jeweils verbunden mit Wohnungseigentum für die Erstbeschwerdeführerin in EZ XXXX des Grundbuchs XXXX einverleibt:

Anteil Verbunden mit: Eigentümer/Veräußerter

132/3286 WE an Top 1.1 XXXX

132/3286 WE an Top 1.2 XXXX

132/3286 WE an Top 2.2 XXXX

132/3286 WE an Top 3.1 XXXX

107/3286 WE an Top 3.2 XXXX

116/3286 WE an Top 3.3 XXXX

122/3286 WE an Top 3.4 XXXX

463/3286 WE an Top 3.7 XXXX

6/3286 WE an Top AP 1 XXXX

6/3286 WE an Top AP 2 XXXX

6/3286 WE an Top AP 8 XXXX

7/3286 WE an Top AP 9 XXXX

8/3286 WE an Top AP 10 XXXX

6/3286 WE an Top AP 11 XXXX

6/3286 WE an Top AP 12 XXXX

6/3286 WE an Top AP 17 XXXX

6/3286 WE an Top AP 18 XXXX

6/3286 WE an Top AP 23 XXXX

6/3286 WE an Top AP 24 XXXX

6/3286 WE an Top AP 25 XXXX

6/3286 WE an Top AP 26 XXXX

6/3286 WE an Top AP 27 XXXX

6/3286 WE an Top AP 28 XXXX

7/3286 WE an Top AP 29 XXXX

8/3286 WE an Top AP 30 XXXX

6/3286 WE an Top AP 31 XXXX

6/3286 WE an Top AP 32 XXXX

8/3286 WE an Top AP 37 XXXX

6/3286 WE an Top AP 38 XXXX

6/3286 WE an Top AP 39 XXXX

6/3286 WE an Top AP 40 XXXX

132/3286 WE an Top 2.1 XXXX GmbH

6/3286 WE an Top AP 15 XXXX GmbH

6/3286 WE an Top AP 16 XXXX GmbH

Gesamt: 1626/3286

Aus den bezughabenden Urkunden betreffend diesen Eigentumserwerb (Kaufvertrag vom 23.07.2015 samt Nachtrag vom 01.09.2015 und vom 07.12.2015) bestimmt sich der Kaufpreis für sämtliche Liegenschaftsanteile mit insgesamt ? 720.00,00. Hiervon erhielten der Zweitbeschwerdeführer ? 600.000,00 und XXXX GMBH ? 120.000,00. Auf dieser Bemessungsgrundlage wurde im Wege des Gebühreneinzuges die Eintragungsgebühr in Höhe von ? 7.920,00 vom Grundbuchsgericht eingezogen.

Im ERV-Antrag auf Einverleibung des Eigentumserwerbs der Erstbeschwerdeführerin im Grundbuch wird die Ermäßigung nach § 26a GGG nicht in Anspruch genommen.

Die beantragten Einverleibungen wurden mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 04.02.2016 bewilligt und in EZ XXXX Grundbuch XXXX vollzogen.

In Jahr 2009 erzielten der Zweitbeschwerdeführer und XXXX GMBH für den Verkauf der Wohnungen Top 5 und Top 6 der Liegenschaft EZ XXXX Grundbuch XXXX am freien Markt einen Kaufpreis in Höhe von ? 3.167/m2.

Der Kaufpreis von ? 720.000,00 für insgesamt 1626/3286 Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ XXXX Grundbuch XXXX entspricht nicht dem Kaufpreis, der für diese Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen ist.

Die Käuferin der insgesamt 1626/3286 Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ XXXX Grundbuch XXXX ist eine Sitzgesellschaft im Handelsregister von Malta zu XXXX eingetragene Gesellschaft (company) mit Sitz in XXXX, Malta, deren Anteile (1.200 Aktien) zur Gänze von einer weiteren Sitzgesellschaft, der XXXX AG, einer zu CHE-XXXX im Handelsregister des Kantons XXXX eingetragene Aktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht, mit Domiziladresse in XXXX, Schweiz, gehalten werden. Ihre Inhaberaktien standen zunächst zu 100 % im Eigentum des Zweitbeschwerdeführers und stehen seit Anfang 2015 zu 49 % im Besitz der Ehegattin des Zweitbeschwerdeführers, XXXX sowie zu je 17 % im Besitz seiner Kinder XXXX, XXXX und XXXX.

XXXX GMBH ist eine zu FN XXXX im Firmenbuch eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Geschäftszweig Immobilienmanagement und mit Sitz in XXXX, Tirol. Ihre Geschäftsführer sind XXXX und der Zweitbeschwerdeführer jeweils mit dem Recht, die Gesellschaft selbständig zu vertreten. Die Geschäftsanteile standen ursprünglich im alleinigen Eigentum von XXXX, der Ehefrau des Zweitbeschwerdeführers, von 15.12.2000 ist - mit einer eintägigen Unterbrechung im Jahr 2005 - der Zweitbeschwerdeführer als Alleingesellschafter im Firmenbuch eingetragen. Seit 21.10.2017 ist als Alleingesellschafterin die XXXX AG im Firmenbuch eingetragen.

Auf gegenständlicher Liegenschaft EZ XXXX des Grundbuchs XXXX besteht eine aus drei Häusern (Haus XXXX, Haus XXXX und Haus XXXX) mit insgesamt 18 Wohneinheiten, mit der Adresse XXXX. Zehn dieser Wohneinheiten, die Wohnungen Top 3.5 und Top 3.6 im Haus XXXX, XXXX, Top 2.4 und Top 2.5 im Haus XXXX, XXXX, und Top 1.1, Top 1.2, Top 1.3, TOP 1.4, Top 1.5 und Top 1.6 im Haus XXXX, XXXX, sind als Freizeitwohnsitze genehmigte Einheiten. Der für die die gegenständliche Liegenschaft maßgeblichen Flächenwidmungsplan der Gemeinde XXXX weist für diese

Liegenschaft Tourismusgebiet mit zehn zugelassenen Freizeitwohnsitzen aus. Die gegenständlichen Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum sind frei veräußerlich und unterliegen keinen Belastungs- und Veräußerungsbeschränkungen.

Gemäß dem zwischen dem Zweitbeklagten und der in seinem alleinigen Eigentum stehenden und von ihm beherrschten XXXX GMBH als Wohnungseigentumsorganisatoren errichteten Wohnungseigentumsvertrag ist nur die Nutzung zu üblichen Geschäftszwecken vorgesehen, nicht aber die die gewerbliche, kurzzeitige Vermietung von privaten Ferienwohnungen an Feriengäste. Die Wohnungseigentumsorganisatoren hätten ohne weiteres die Nutzung zur gewerbsmäßigen Vermietung vereinbaren können. Die Einigung aller Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft vorausgesetzt, könnte jederzeit diese Nutzung vereinbart werden.

Zwischen dem Zweitbeklagten bzw seiner XXXX GMBH und zwei Mit- und Wohnungseigentümern bestehen zivilrechtliche Rechtstreitigkeiten. Zwei Mit- und Wohnungseigentümer strengten gegen den Zweitbeklagten und PRO MAC IMMOBILIEN GMBH wegen der Nutzung von Wohnungen zur gewerblichen Vermietung wegen Ärgernissen mit solchen Mietern Zivilprozesse an, mit dem Ergebnis, dass es der Zweitbeklagte zu unterlassen hat, seine auf gegenständlicher Liegenschaft befindlichen Wohnungen, die als Freizeitwohnsitze genehmigt sind, zum Zwecke der Beherbergung von Gästen, insbesondere für Gäste des "XXXX" PANORAMAHOTEL in XXXX, als Ferienwohnungen zu verwenden. Zudem bestehen persönliche Spannungen zwischen Mit- und Wohnungseigentümern und dem Zweitbeschwerdeführer. Nachdem eine gütliche Einigung mit den Mit- und Wohnungseigentümern nicht gefunden wurde, beantragten der Zweitbeschwerdeführer und seine XXXX GMBH den Ersatz der Zustimmung durch das Gericht zur Änderung der Nutzung, welche jedoch abgewiesen worden war.

Über die im Alleineigentum der XXXX AG stehende XXXX GMBH (FN XXXX), deren alleinvertretungsbefugte Geschäftsführerin XXXX, die Tochter des Zweitbeschwerdeführers ist, werden die Ferienwohnungen in der "Residenz XXXX" unter der Adresse Albercht-Dürer-Weg 1 in 6100 XXXX, mit den Bezeichnungen "Seejoch" für drei bis vier Personen, "Niedere Munde" für zwei Personen, "Hohe Munde" für zwei bis vier Personen und "Hocheder" für vier bis sechs Personen zu je nach Zeitraum unterschiedlich hohen Tagespreisen zur touristischen Vermietung angeboten.

Der Wert der von der Erstbeschwerdeführerin erworbenen Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum beträgt ? 4.608.505,00.

Dem Bundesverwaltungsgericht sind für die Aufnahme des Sachverständigenbeweises durch die nichtamtliche Sachverständige DI XXXX Barauslagen in Höhe von ? 9.272,70 entstanden, die aus Amtsgeldern geleistet worden sind.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen des Verfahrensganges ergeben sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, dem angefochtenen Bescheid, der Beschwerde sowie aus dem vorliegenden Gerichtsakt.

Die Feststellungen zum Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 04.02.2016 ergeben sich zweifelsfrei aus dem zu TZ XXXX protokollierten, im Verwaltungsakt einliegenden Beschluss. Dass dieser Beschluss Antrag der Beschwerdeführer gefällt wurde, ergibt sich aus diesem Beschluss und dem vorliegenden ERV-Antrag.

Aus den im Verwaltungsakt vorgelegten Urkunden betreffend diesen Eigentumserwerb, dem Kaufvertrag vom 23.07.2015 samt Nachtrag vom 01.09.2015 und vom 07.12.2015 ergibt sich zweifelsfrei der Kaufpreis für sämtliche Liegenschaftsanteile in Höhe von insgesamt ? 720.00,00; dieses Faktum ist unstrittig. Ebenfalls unstrittig ist, dass hiervon der Zweitbeschwerdeführer ? 600.000,00 und XXXX GMBH ? 120.000,00 erhielten, sowie dass auf der Bemessungsgrundlage von ? 720.000,00 im Wege des Gebühreneinzuges die Eintragungsgebühr in Höhe von ? 7.920,00 vom Grundbuchsgericht eingezogen wurde.

Die Feststellung, dass die Ermäßigung nach § 26a GGG im Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts der Erstbeschwerdeführerin nicht in Anspruch genommen wurde, ergibt sich aus diesem Antrag sowie dem ergänzenden Vorbringen vom 19.01.2019, worin insbesondere auf das Fehlen des Neuerungsverbots hingewiesen wurde.

Dass die beantragten Einverleibungen mit Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX vom 04.02.2016 bewilligt und in EZ XXXX Grundbuch XXXX vollzogen wurden, ergibt sich aus vorgenanntem Beschluss sowie aufgrund Einsicht in das offene Grundbuch.

Dass im Jahr 2009 der Zweitbeschwerdeführer und XXXX GMBH für den Verkauf 2 Wohnungen (Top 5 und Top 6) im

Haus XXXX einen Quadratmeterpreis von ? 3.167/m2 erzielt haben, ergibt sich aus dem schlüssigen Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen sowie durch Einsicht in die entsprechenden in der Urkundensammlung des Grundbuchs einliegenden Kaufverträge.

Die Feststellung, dass der Kaufpreis von ? 720.000,00 für insgesamt 1626/3286 Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ XXXX Grundbuch XXXX nicht dem Kaufpreis entspricht, der für diese Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen ist, ergibt sich zweifelsfrei aus dem vollständigen, schlüssigen und überzeugenden Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen sowie ihren Erläuterungen im Rahmen der mündlichen Verhandlungen vom 15.10.2019 und 16.10.2019. Danach bestehen keine Zweifel, dass die mit den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen verbundenen Wohnungen aufgrund der Widmung ganzjährig genutzt und teilweise auch aufgrund ihrer Widmungen als Freizeitwohnsitze legal zu Freizeitzwecken verwendet werden können und solche Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum sehr begehrt sind, sodass der Kaufpreis von ? 720.000,00, der bereits bei kleinen Liegenschaften in Tirol regelmäßig, insbesondere auch im Bereich des XXXX Plateaus, wozu XXXX zählt, erreicht wird. Dies zeigt auch die nichtamtliche Sachverständige in ihrem Gutachten auf, wenn Vergleichspreise für Wohnungen in der unmittelbar benachbarten Gemeinde XXXX heranzieht. Zudem zeigen auch die vom Zweitbeschwerdeführer und der XXXX GMBH getätigten Verkäufe von Liegenschaftsanteilen derselben Anlage zwischen 28.06.2006 bis 06.02.2015, dass sie am freien Markt für den Verkauf von 1/3286 Anteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum einen durchschnittlichen Kaufpreis von ? 2.775,00 pro Anteil erzielt hatten. Dagegen erzielten sie für den Verkauf von 1626/3286 Anteilen unter Zugrundelegung des angegebenen Kaufpreises von ? 720.000,00 nur einen durchschnittlichen Kaufpreis von ? 442,80 pro Anteil. Unter Zugrundelegung des durchschnittlich in den Jahren 2006 bis 2015 vom Zweitbeschwerdeführer und der XXXX GMBH erzielten Kaufpreises von ? 2.775,00 pro Anteil hätten sie einen Kaufpreis von zumindest ? 4.512.150,00 erzielen müssen, was dem sechsfachen des für das de facto Insichgeschäft des Zweitbeschwerdeführers mit den von ihm bzw seiner Familie beherrschten Sitzgesellschaften lukrierten Kaufpreises entspricht. Die mangelnde Plausibilität dieses Kaufpreises ist daher offenkundig und die betreffende Feststellung zu treffen.

Die Feststellungen zur Käuferin, der Erstbeschwerdeführerin, ergeben sich aus dem glaubhaften Vorbringen der Beschwerdeführer vom 21.01.2019 samt den dort vorgelegten Urkunden, insbesondere Beilage ./22. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen der Erstbeschwerdeführerin ergeben sich aus Beilage ./22, wo bestätigt wird, dass XXXX AG die Inhaberin der 1.200 Anteile der Erstbeschwerdeführerin ist. Die Feststellungen zu XXXX AG ergeben sich zweifelsfrei einerseits aus dem vorgelegten Handelsregisterauszug (Beilage ./30) sowie dem glaubhaften Vorbringen der Beschwerdeführer vom 19.01.2019 und vom 21.01.2019 sowie dem Aktienbuch Beilage ./23, wonach die Inhaberaktien zunächst zu 100 % im Eigentum des Zweitbeschwerdeführers standen und seit Anfang 2015 zu 49 % im Besitz der Ehegattin des Zweitbeschwerdeführers, XXXX (dass sie dessen Ehegattin ist, wurde durch die Heiratsurkunde Beilage ./24 nachgewiesen) sowie zu je 17 % im Besitz seiner Kinder XXXX, XXXX HEIDKAMP und XXXX (deren Familienzugehörigkeit durch die vorgelegten Geburtsurkunden Beilagen ./25, ./26 und ./27 nachgewiesen wurde) stehen.

Die Feststellungen zu XXXX GMBH, ihres Geschäftszwecks, ihres Sitzes, ihrer Geschäftsführung und ihrer Gesellschafter ergibt sich zweifelsfrei aus dem vorgelegten Firmenbuchauszug zu FN XXXX (Beilage ./28)

Die Feststellungen zur örtlichen Situation auf gegenständlicher Liegenschaft EZ XXXX des Grundbuchs XXXX sowie den als Freizeitwohnsitzen gewidmeten zehn Wohnungseinheiten ergibt sich aus den unbedenklichen Vorbringen der Beschwerdeführer im Rahmen der Vorstellung, aus den persönlichen Wahrnehmungen des erkennenden Richters im Rahmen des durchgeführten Augenscheins in Verbindung mit den im Verwaltungsakt einliegenden Verträgen, insbesondere der Wohnungseigentumserrichtungsvertrages sowie dem Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen. Diese Feststellungen sind unstrittig. Der für die die gegenständliche Liegenschaft maßgeblichen Flächenwidmungsplan der Gemeinde XXXX ergibt sich aus der Widmungsbestätigung der Gemeinde XXXX vom 01.10.2018.

Die Feststellung zu den zivilrechtlichen Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Zweitbeschwerdeführer, seiner GmbH und Mit- und Wohnungseigentümern ergeben sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und den damit vorgelegten Akten des Bezirksgerichts XXXX zu 10 C 914/13x (wegen Unterlassung der Verwendung der Wohnung Top 2.1 dieser Liegenschaft im Rahmen des Betriebes des Hotels XXXX), 6 E 2568/14k (wegen Unterlassungsexekution) sowie 2 Msch

13/14s (betreffend den Antrag der Erstbeschwerdeführerin und der XXXX GMBH gemäß § 52 Abs 1 Z 2 WEG auf Ersatz der Zustimmung zur Umwidmung der Wohnungen Top 1.2, Top 1.3, Top 1.4, Top 2.1, Top 2.2 und Top 3.4 dieser Liegenschaft zum Zwecke der Beherbergung von Gästen als Ferienwohnungen vom 06.10.2014). Aus den Protokollen zur mündlichen Verhandlung im Verfahren 2 Msch 13/14s geht hervor, dass sich die Mit- und Wohnungseigentümer über ungebührliches Verhalten der Kurzzeitmieter, den hierdurch bewirkten Lärm und insbesondere das Verhalten arabischer Gäste, beschwerten (Aussage XXXX vom 28.04.2015 S 10 ff im Verfahren 2 Msch 13/14s). Aus der Aussage von XXXX geht auch hervor, dass es persönliche Animositäten zwischen dem Zweitbeschwerdeführer und ihr gibt, wenn sie angibt, Johann KÖGL würde vom Zweitbeschwerdeführer bevorzugt und gehöre zum inneren Kreis des Zweitbeschwerdeführers, wo sie nicht dazugehöre. In der Anlage gebe es eine 2-Klassengesellschaft (Protokoll zu 2 Msch 13/14s vom 28.04.2015, S 13).

Die Feststellung zur Vermarktung von vier Ferienwohnungen zu touristischen Zwecken in der Anlage ergibt sich aus der mit der Webseite des PANORAMAHOTELS XXXX https://www.XXXX.at/ verlinkten Webseite der Residenzen XXXX https://www.residenzen-XXXX.at/ mit entsprechender aktueller Preisliste (https://www.residenzen-XXXX.at/preise) (alle Abfragen vom 21.04.2020) sowie - hinsichtlich der XXXX GmbH - aus dem aktuellen Firmenbuchauszug. Im Rahmen des durchgeführten Augenscheins konnte sich der erkennende Richter zudem persönlich ein Bild davon machen, dass Wohnungen in der gegenständlichen Anlage identisch ausgestattet sind, diese Ausstattung hotelzimmerähnlich ist und den in der Homepage der Residenzen XXXX gezeigten Bildern und Grundrissen der Ferienwohnungen entsprechen. Auch die Nebengebäude samt der dortigen Beschilderung legt eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen nahe. Es besteht aufgrund des Umstandes, dass XXXX AG (die schweizerische Sitzgesellschaft, die auch die Erstbeschwerdeführerin und die PRO MAC MANAGEMENT GMBH hält und den Familienmitgliedern des Zweitbeschwerdeführers nominiell gehört) alleinige Gesellschafterin dieser GmbH ist und der Geschäftsführertätigkeit der Tochter des Zweitbeschwerdeführers kein Zweifel, dass in der Anlage durch die Familie des Zweitbeschwerdeführers - in Wahrheit wohl durch den Zweitbeschwerdeführer selbst, der Familienmitglieder wohl vorschützt, um sich selbst vor Nachstellungen seiner Mit- und Wohnungseigentümer, insbesondere von XXXX zu schützen - auch aktuell zur touristischen Vermietung genutzt wird und daher auch genutzt werden kann.

Dass der Wert der von der Erstbeschwerdeführerin erworbenen Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum ? 4.608.505,00 beträgt, ergibt sich aus dem schlüssigen Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen und den Ergebnissen der Erörterung dieses Gutachtens im Rahmen der mündlichen Verhandlungen am 15.10.2019 und am 16.10.2019. Die Beschwerdeführer legten am Tag der mündlichen Verhandlung - trotz mehrfach erstreckter langer Fristen zur Wahrung des Parteiengehörs des von der nichtamtlichen Sachverständigen erstatteten Gutachtens vom 07.07.2019, das den Parteien am 16.07.2019 zur Kenntnis gebracht wurde - die Stellungnahme zum Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen seitens MMag Dr Hans XXXX (im Folgenden "Privatgutachter") vor. Das Bundesverwaltungsgericht verkennt nicht die offensichtliche Taktik der Beschwerdeführer, die nichtamtliche Sachverständige mit diesem Privatgutachten zu konfrontieren, ja zu überraschen, ohne ihr eine Möglichkeit zur Vorbereitung zu geben, wozu auch der - in der mündlichen Verhandlung vom 15.10.2019 bereits erledigte - Ablehnungsantrag gegen die nichtamtliche Sachverständige passt. Berücksichtigt wird auch die glaubhafte Aussage des Privatgutachters, wonach er erst 14 Tage vor dem Termin der mündlichen Verhandlung den Auftrag erhalten hatte, ein Privatgutachten zu erstellen (Protokoll vom 15.10.2019, S 9), womit erwiesen ist, dass die Beschwerdeführer die Zeit zuvor nicht nutzten, sich mit dem Gutachten der nichtamtlichen Sachverständigen auseinanderzusetzen. Dieses als geradezu obstruktiv zu wertende Vorgehen der Beschwerdeführer zieht sich durch das gesamte Verfahren durch, nicht zuletzt auch durch die Nichtteilnahme am Augenschein, wodurch der nichtamtlichen Sachverständigen die Besichtigung der Innenräume des streitgegenständlichen Objekts nicht möglich war. Die Parteien - auch die Beschwerdeführer - trifft aber die Pflicht zur Mitwirkung an der Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts, wozu insbesondere die Ermöglichung der Besichtigung aller betroffenen Räumlichkeiten und des ungehinderten Zutritts zu diesen zählt. Indem die Beschwerdeführer nicht am Augenschein, der Wochen im Vorfeld durch entsprechende Ladungen angekündigt war, mitgewirkt haben, trifft sie die durch die Unterlassung der Mitwirkungspflicht hervorgerufenen, für sie möglicherweise auch nachteiligen Folgen und kann das aufgenommene Gutachten vom 07.07.2019 nicht aus diesem Grund als unrichtig, unzutreffend oder gar unschlüssig angegriffen werden, weshalb die vom Privatgutachter monierte unterbliebene Besichtigung der Sache nicht nur materiell falsch ist, da eine solche erfolgte, sondern auch deswegen unzutreffend ist, weil seine eigenen Auftraggeber die Innenbesichtigung des Objektes vereitelt hatten und sie sich daher nicht auf den Standpunkt stellen können, die

Befundaufnahme durch die nichtamtliche Sachverständige sei aus diesem Grund mangelhaft. Vielmehr haben sich diesen etwaigen Mangel die Beschwerdeführer selbst zuzuschreiben und können diesen nicht geltend machen. Die diesbezüglichen Ausführungen des Privatgutachters (Seite 3 seines Privatgutachtens) überzeugen daher keineswegs. Die nichtamtliche Sachverständige kommt aufgrund gründlicher und nachvollziehbarer Analyse von Vergleichspreisen von Verkaufspreisen für Wohnungen in XXXX im Jahr 2015 und zuvor zum Schluss, dass in den Jahren 2009 bis 2015 für Wohnungen, die Ferienwohnungen oder eigengenutzte Wohnungen darstellen, in XXXX Preise von ? 987/m2 bis ? 4.592/m2 bezahlt wurden. Den in der streitgegenständlichen Anlage erzielten Verkaufserlös von ? 3.167/m2 begründet die nichtamtliche Sachverständige nachvollziehbar damit, dass der Betrag 2009 erlöst wurde und die Wohnung 378 m2 groß ist, was sich preisdämpfend auswirkt. Ebenfalls nachvollziehbar ist es, wenn sie die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen mit vergleichbarer Widmung der unmittelbar angrenzenden Gemeinde XXXX vergleichsweise heranzieht, zumal die Fraktion XXXX geographisch und touristisch zum XXXX Plateau zählt und nur politisch Teil des im Inntal liegenden Industrieortes XXXX ist. Methodisch legt die nichtamtliche Sachverständige klar offen, wie sie den Verkehrswert ermittelte. Hierbei zieht sie insbesondere auch die Widmung der mit dem jeweiligen Liegenschaftsanteil verbundenen Wohnung in Betracht, was schlüssig ist, da es einen Unterschied macht, ob eine Ferienwohnung, eine Wohnung mit Freizeitwohnsitzwidmung (welche äußerst restriktiv nach Tiroler Raumordnungsgesetz vergeben werden darf und daher rar ist - solche Wohnungen können uneingeschränkt von nicht in Tirol beheimateten Menschen genutzt werden, ohne Gefahr zu laufen, dass ihre Wohnung wegen illegaler Nutzung als Freizeitwohnsitz behördlich versteigert werden kann) oder ob dies eine Wohnung mit normaler Wohnnutzung ist. Daher setzt die nichtamtliche Sachverständige mit Recht ausgehend von einem nachvollziehbar und schlüssig ermittelten Durchschnittswert von ? 3.128,38/m2 auch für frei handelbare Freizeitwohnsitze einen um 33 % höheren Quadratmeterpreis an. Der Privatgutachter kommt dagegen auf einen deutlich niedrigeren Quadratmeterpreis, wobei dieser nicht begründet, wie er auf diesen durchwegs unter dem von der nichtamtlichen Sachverständigen ermittelten und von dieser zutreffend mit Lage und Widmung begründeten Preis kommt. Die pauschale Behauptung im Privatgutachten, die von der nichtamtlichen Sachverständigen herangezogenen Vergleichsobjekte seien nicht vergleichbar, wird nicht begründet. Der niedrige vom Privatgutachter ermittelte Quadratmeterpreis ist auch nicht nachvollziehbar, zumal der Zweitbeschwerdeführer und seine GmbH selbst höhere Quadratmeterpreise erzielen konnten und daher es unglaubhaft ist, dass vor dem Hintergrund der Teuerungswelle, die alle Immobilien in Tirol seit 2009 erfasst hat, gerade der Quadratmeterpreis für die - wie sich der erkennende Richter im Rahmen des Augenscheins selbst ein Bild machen konnte - sehr gediegene und schön ausgestattete streitgegenständliche Wohnanlage sogar gegenüber früher erzielten Preisen gesunken sein sollte. Der von der nichtamtlichen Sachverständigen herangezogene Methode der Wertermittlung ist alternativen Methoden der Vorzug zu geben. Dass das Ertragswertverfahren, dem die Beschwerdeführer den Vorzug geben, nicht geeignet ist, den tatsächlich erzielbaren Verkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaftsanteile darzustellen, hat die nichtamtliche Sachverständige nachvollziehbar dargelegt, da Ferienwohnungen - zu diesen zählen die mit den streitgegenständlichen Liegenschaftsanteilen verbundenen Wohnungen - jederzeit als eigenständige Ferienwohnungen verkauft werden können, selbst wenn eine betriebliche Nutzung als Ferienwohnung - die laut Widmung der Gemeinde XXXX jederzeit möglich ist - wegfällt. Die gegenständlichen Wohnungen können auch dauervermietet werden, weshalb der Ertragswert der Liegenschaftsanteile nicht im Vordergrund steht. Es ist für das Bundesverwaltungsgericht unter Beachtung aller Beweisergebnisse, insbesondere auch der Erörterung des Gutachtens vom 15.10. und vom 16.10.2019 in der mündlichen Verhandlung überzeugend, dass der Verkehrswert nach der Vergleichswertmethode ermittelt wurde, zumal ein dauerndes Wohnen in den betreffenden Wohnungen möglich ist und die Liegenschaft in einem touristischen Hot-Spot (XXXX Plateau) liegt, über begehrte Freizeitwohnsitze verfügt - eine Seltenheit in Tirol aufgrund der sehr restriktiven Widmungspolitik solcher Wohnsitze und nicht ausschließlich auf eine gewerbliche Vermietung - vergleichbar einem Hotel - ausgerichtet ist. Daher ist der von der nichtamtlichen Sachverständigen ermittelte Wert der gegenständlichen Liegenschaftsanteile samt damit verbundenem Wohnungseigentum mit ? 4.608.505,00 überzeugend, während die im Privatgutachten angesetzten geringeren Werte, deren Ermittlung im Dunkeln bleibt und auch nicht mit getätigten Verkäufen von Liegenschaftsanteilen samt damit verbundenem Wohnungseigentum in derselben Anlage schlüssig und nachvollziehbar zu vereinbaren sind, nicht geeignet sind, zu Zweifeln an diesem von der nichtamtlichen Sachverständigen ermittelten Verkehrswert Anlass zu geben.

Die Feststellungen zu den dem Bundesverwaltungsgericht für die Aufnahme des Sachverständigenbeweises durch die nichtamtliche Sachverständige erwachsenen Barauslagen ergeben sich zweifelsfrei aus der Differenz des erlegten

Kostenvorschusses zu den durch Beschluss vom 19.12.2019 bestimmten Sachverständigengebühren von ? 29.272,70 sowie dem Überweisungsbeleg des Bundesverwaltungsgerichts. Hieraus ergibt sich zweifelsfrei, dass ? 9.272,70 aus Amtsgeldern zur Bezahlung der Sachverständigengebühren geleistet worden sind.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

II. Abweisung der Beschwerde

3.1. Die Beschwerde macht zunächst verschiedene Verfahrensmängel geltend. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können allfällige Verfahrensmängel im Verfahren vor der belangten Behörde durch ein mängelfreies Verfahren vor dem VwG saniert werden (vgl VwGH 29.01.2015, Ra 2014/07/0102; 26.02.2019, Ra 2019/06/0011). Das Bundesverwaltungsgericht hat ein umfangreiches Ermittlungsverfahren, drei mündliche Verhandlungen durchgeführt, hierbei Beweise aufgenommen und den Parteien Gelegenheit gegeben sich schriftlich und auch mündlich im Rahmen der mündlichen Verhandlungen zu äußern und Akteneinsicht zu nehmen, weshalb die geltend gemachten allfälligen Verfahrensmängel - Mitwirkung eines befangen Verwaltungsorgans an der angefochtenen Entscheidung, Unterlassung der Einvernahme des Zweitbeschwerdeführers und fehlende Möglichkeit der Akteneinsicht jedenfalls durch das gegenständliche Verfahren saniert sind.

Die Verfahrensmängel liegen zudem auch nicht vor. Soweit die Mitwirkung eines befangenen Verwaltungsorgans - die Mitwirkung des zuständigen Revisors - geltend gemacht und ihm unterstellt wird, er hätte die ihn treffende Amtsverschwiegenheit verletzt, so ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer damit den Versuch unternommen haben, das Ermittlungsverfahren der belangten Behörde zu boykottieren, indem sie dem Verwaltungsorgan den Zutritt zum verfahrensgegenständlichen Grundstück untersagten und ein Hausverbot gegen das Behördenorgan aussprachen, um einen Augenschein zu verhindern. Das aus den Vorwürfen der Beschwerdeführer gegen den Revisor resultierende strafrechtliche Verfahren erwies sich als unbegründet und wurde eingestellt. Anzeichen für eine Befangenheit des Organs liegen nicht vor und wurden die diesbezüglichen Vorwürfe in der mündlichen Verhandlung am 07.11.2018 vor Einvernahme des geladenen Revisors als Zeuge fallen gelassen.

Zum Vorwurf, der Zweitbeschwerdeführer sei von der belangten Behörde nicht einvernommen worden, ist festzuhalten, dass das Beschwerdevorbringen nicht aufzeigt, zu welchem Beweisthema der Zweitbeschwerdeführer einvernommen hätte werden sollen. Ebenso wird nicht dargelegt, in wie fern sich die unterlassene Einvernahme des Zweitbeschwerdeführers auf den erlassenen Bescheid ausgewirkt hätte. Wenn hier die Frage des Wertes des Rechts in den Raum gestellt wird, ist zu bedenken, dass der Zweitbeschwerdeführer kein Sachverständiger für Bewertungsfragen ist, sodass er zur Richtigkeit der Bemessungsgrundlage (des Wertes des einzutragenden Rechtes) keine eigenen Wahrnehmungen angeben hätte können, weshalb sich seine Einvernahme nicht als erforderlich erwies. Dass er nicht mit einer höheren Bemessungsgrundlage einverstanden wäre, darf als notorisch vorausgesetzt werden und bedarf keines Beweises. Im Übrigen wurde der Zweitbeschwerdeführer (wie auch die Erstbeschwerdeführerin) vom Bundesverwaltungsgericht als Beteiligter für die am 07.11.2018 anberaumte mündliche Verhandlung geladen und ihm damit die Gelegenheit gegeben, im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auszusagen, der jedoch beide Beschwerdeführer nicht nachkamen. Am 30.10.2018 langte zu der am 05.10.2018 zugestellten Ladung eine Vertagungsbitte ein, weil der Zweitbeschwerdeführer am 07.11.2018 beruflich unabkömmlich wäre. Mit verfahrensleitendem Beschluss vom 05.11.2018 wurde dieser Vertragungsbitte ua unter Verweis auf den lange im Voraus bekanntgegebenen Verhandlungstermin ab. Dieser mündlichen Verhandlung am 07.11.2018 blieben beide Beschwerdeführer - obwohl die Ladung zur mündlichen Verhandlung mehr als ein Monat vor dem Termin der Verhandlung übermittelt wurde - fern, sodass sie nicht einvernommen werden konnten. In den mündlichen Verhandlungen am 15.10.2019 und 16.10.2019 waren die Beschwerdeführer persönlich anwesend und hatten Gelegenheit, sich zu äußern, sodass der geltend gemachte allenfalls bestehende Verfahrensmangel durch das abgeführte verwaltungsgerichtliche Verfahren geheilt ist.

Ferner wird als Verfahrensmangel die fehlende Möglichkeit der Akteneinsicht geltend gemacht und beklagt, dass der Akt bei der Staatsanwaltschaft Innsbruck und daher nicht einsehbar gewesen wäre. Hierbei übersieht die Beschwerde, dass die Staatsanwaltschaft Innsbruck ausschließlich aufgrund der letztlich unbegründeten Vorwürfe der Beschwerdeführer, der zuständige Revisor hätte sich des Amtsmissbrauches und der Verletzung der Amtsverschwiegenheit schuldig gemacht, eingeschaltet wurde. Damit haben sie letztlich selbst die Möglichkeit der

Akteneinsicht vereitelt, weshalb der geltend gemachte Verfahrensmangel nicht besteht. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren konnten die Parteienvertreter mehrfach, sowohl anlässlich der mündlichen Verhandlungen als auch außerhalb Einsicht in die Akten nehmen und wurden zudem alle die Beteiligten betreffenden Schriftstücke (Stellungnahme, Gutachten, Beschlüsse) zur Kenntnis gebracht, sodass dieser etwaige Verfahrensmangel jedenfalls geheilt ist.

3.2. Strittig ist im gegenständlichen Fall die der Gebührenbemessung nach TP 9 lit b Z 1 GGG zugrundeliegende Bemessungsgrundlage.

Gemäß § 2 Z 4 GGG entsteht die Gebührenpflicht hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung.

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

Gemäß § 26 Abs 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechtes und des Baurechtes - 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 Rechtsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Nach § 26a Abs 1 Z 2 GGG kommt für begünstigte Erwerbsvorgänge abweichend von § 26 GGG für die Bemessung der Eintragungsgebühr ua bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund eines Erwerbsvorganges zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter der freifache Einheitswert, maximal jedoch 30 % des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs 1 GGG) zur Anwendung. Diese Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden zu bescheinigen (§ 26a Abs 2 GGG).

3.3. Die Beschwerdeführer gehen nunmehr davon aus, dass die Bemessungsgrundlage nicht nach § 26 Abs 1 GGG, sondern nach § 26a Abs 1 GGG gelte und daher ein begünstigter Erwerbsvorgang vorliege. Es sei auf das Verhältnis zwischen dem eingetragenen Vorberechtigten und jener Person abzustellen, zu deren Gunsten das Recht eingetragen werden soll. Hierbei liege ein begünstigter Erwerb auch vor, wenn jeder Erwerb in der Erwerbskette, die zur Eintragung in das Grundbuch führt, zwischen Personen stattfindet, bei denen die Voraussetzung für einen begünstigt

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at