jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Bvwg Erkenntnis 2020/11/9 I413 2229629-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.11.2020

Entscheidungsdatum

09.11.2020

Norm

AVG §53a
AVG §76 Abs1
B-VG Art133 Abs4
GEG §6a
GGG Art1 §2 Z4
GGG Art1 §26 Abs1
GGG Art1 §26 Abs3
GGG Art1 §32 TP9 litb Z1
GGG Art1 §6 Abs2
VwGVG §17
VwGVG §28 Abs2

Spruch

I413 2229629-1/29E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde von XXXX , geb. XXXX , vertreten durch RA Dr. Markus FINK, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgericht Feldkirch vom 17.01.2020, Zl. 1JV4086-33/19y, TZ909/2014, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 26.06.2020 zu Recht erkannt:

A)

I. zu Recht erkannt:

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

„ XXXX , geb. XXXX , XXXX , XXXX , BRD, als zahlungspflichtige Partei ist schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichtes Bezau, TZ 909/2014 entstandene restliche Pauschalgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG in Höhe von EUR 183,00 und der Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG von EUR 8,00, gesamt sohin EUR 191,00, auf das Konto des Bezirksgerichtes Bezau, BIC: BUNDATWW, IBAN: AT79 0100 0000 0548 0319, Verwendungszweck: 919 TZ 090/2014, VNR 2 einzubezahlen.“

II. beschlossen:

Gemäß § 17 VwGVG iVm § 76 Abs 2 AVG ist XXXX , geb. XXXX , XXXX , XXXX , BRD, verpflichtet, die dem Bundesverwaltungsgericht durch die Aufnahme eines Gutachtens erwachsenen Barauslagen für Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen XXXX in Höhe von EUR 2.184,00, darin enthalten an Umsatzsteuer EUR 364,00, binnen 14 Tagen ab Zustellung bei sonstiger Exekution auf das Konto des Bundesverwaltungsgerichtes, BIC: BUNDATWW, IBAN: AT84 0100 0000 0501 0167, unter Angabe von Geschäftszahl des Bundesverwaltungsgerichts sowie des vollständigen Namens der beschwerdeführenden Partei zu bezahlen.

B)

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Antrag vom 02.04.2014 begehrte die Beschwerdeführerin die Einverleibung der Eintragung des Eigentumsrechts in EZ XXXX KG XXXX auf B-LNR 1 im Rang TZ 1163/2013 für die Beschwerdeführerin. Als Bemessungsgrundlage wurden EUR 330.000,00 angegeben und betreffend die Eingabegebühr die Einziehung vom Konto des einschreitenden Rechtsanwalts höchstens bis zu EUR 3.609,00 beantragt.

2. Mit Beschluss vom 02.04.2014, TZ 909/2014 bewilligte das Grundbuchsgericht die beantragte Einverleibung der Eintragung des Eigentumsrechts.

3. Im Zuge einer Gebührenrevision wurde festgestellt, dass der Kaufpreis von EUR 330.000,00 für die gegenständliche Liegenschaft nicht plausibel erscheint. Das Ermittlungsverfahren habe ergeben, dass die Liegenschaft zu TZ 6/2018 um einen Kaufpreis von EUR 465.000,00 veräußert wurde. Laut Immobilienspiegel der Wirtschaftskammer habe die durchschnittliche Wertsteigerung von den Jahren 2014 bis 2018 für Einfamilienhäuser im Bezirk Bregenz 8,46 % betragen. Bei Abzug der Wertminderung (bei Kauf im Jahre 2014) betrage der Verkehrswert der Liegenschaft im Jahr 2014 jedenfalls mindestens EUR 400.000,00. Es seien ausgehend von dieser Bemessungsgrundlage an Pauschalgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG EUR 4.400,00 zu berechnen.

4. Mit Lastschriftanzeige vom 23.09.2019 wurden weitere Gebühren in Höhe von EUR 770,00 vorgeschrieben. Hiergegen erhob die Beschwerdeführerin Einwendungen. Es sei die gegenständliche Liegenschaft über das Immobilienbüro der Sparkasse XXXX veräußert worden und diese habe sie bewertet. Der angemessene Kaufpreis betrage EUR 330.000,00.

5. Am 29.10.2019 erließ die belangte Behörde einen Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid), gegen den die Beschwerdeführerin fristgerecht Vorstellung erhob.

6. Mit Bescheid vom 17.01.2020, 1 Jv 4086-33/19y 819 929 Rev 3716/19m, verpflichtete die belangte Behörde die Beschwerdeführerin als zahlungspflichtige Partei, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichts Bezau, TZ 909/2014 entstandene Pauschalgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG von EUR 1.053,00 und die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG von EUR 8,00, gesamt EUR 1.061,00, auf das näher bezeichnete Konto des Bezirksgerichts Bezau mit dem Verwendungszweck 910 TZ 909/2014, VNR 2 einzuzahlen.

7. Gegen diesen am 28.01.2020 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingelangte Beschwerde wegen Mangelhaftigkeit des Ermittlungsverfahrens, inhaltlicher Rechtswidrigkeit und unrichtiger Gesetzesanwendung. Die Beschwerdeführerin stellte die Anträge, den angefochtenen Bescheid zu beheben, allenfalls ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durchzuführen und den angefochtenen Bescheid zu beheben sowie der belangten Behörde den Ersatz der verzeichneten Kosten aufzuerlegen.

8. Mit Schriftsatz vom 10.03.2020, eingelangt am 18.03.2020, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt vor.

9. Mit Beschluss vom 02.06.2020 bestellte das Bundesverwaltungsgericht XXXX zum nichtamtlichen Sachverständigen aus dem Fachgebiet Immobilien (Bewertung). Seitens der Parteien erfolgten keine Ablehnungsanträge.

10. Am 26.06.2020 führte das Bundesverwaltungsgericht die mündliche Verhandlung durch, im Rahmen der ein Lokalaugenschein an Ort und Stelle in Beisein des nichtamtlichen Sachverständigen und des Rechtsanwaltes der Beschwerdeführerin durchgeführt wurde.

11. Mit Schreiben vom 29.06.2020 ersuchte das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerdeführerin um Auskunft, welche Investitionen nach Erwerb der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX von ihr getätigt wurden, wobei sie nicht nur um Angabe der gesetzten Maßnahmen, sondern auch um Bekanntgabe der Höhe der eventuellen Investitionen und ihrer Bescheinigung aufgefordert wurde. Die Beschwerdeführerin reagierte auf dieses Schreiben nicht.

12. Mit Schreiben vom 29.06.2020 holte das Bundesverwaltungsgericht den Abt 6 E XXXX beim Bezirksgericht Bezau ein. Das in diesem Akt einliegende Verkehrswertgutachten von DI XXXX vom 07.03.2017 übermittelte das Bundesverwaltungsgericht der Beschwerdeführerin sowie dem nichtamtlichen Sachverständigen.

13. Mit Schriftsatz vom 08.07.2020 erstattete die Beschwerdeführerin zum Gutachten DI XXXX eine Stellungnahme und beantragte die Behebung des angefochtenen Bescheides.

14. Mit Schreiben vom 14.07.2020, eingelangt am 17.07.2020, legte der nichtamtliche Sachverständige sein schriftliches Gutachten vom 14.07.2020 vor, in welchem er zusammengefasst den Verkehrswert der Liegenschaft zum 26.06.2020 mit EUR 409.934,83 sowie im Jahr 2014 mit EUR 346.556,00 schätzte und aus fachlicher Sicht keine offensichtlichen Anzeichen erkennen konnte, die für einen begründeten und abweichenden Wert vom ermittelten Verkehrswert sprechen würden. Zudem machte er Sachverständigengebühren im Ausmaß von EUR 2.184,00 (darin enthalten EUR 364,00 an USt) geltend.

15. Dieses Gutachten übermittelte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien zur Kenntnis und räumte ihnen die Möglichkeit ein, hierzu Stellung zu nehmen. Mit Schriftsatz vom 05.08.2020 nahm die Beschwerdeführerin zum aufgenommenen Gutachten Stellung, in der sie auf durchgeführte Sanierungsmaßnahmen verwies, die im Gutachten des Sachverständigen DI XXXX berücksichtigt worden seien und daher unter Zugrundelegung des Verkehrswertes im Jahr 2017 von EUR 340.515,70 der Verkehrswert vor Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen unter dem Kaufpreis gelegen sei. Die Beschwerdeführer wiederholte ihren Antrag, den Bescheid aufzuheben. Seitens der belangten Behörde wurde keine Stellungnahme erstattet.

16. Diese Stellungnahme übermittelte das Bundesverwaltungsgericht dem nichtamtlichen Sachverständigen mit dem Ersuchen zu der Auffassung der Beschwerdeführerin Stellung zu nehmen sowie der belangten Behörde zur Kenntnis, welche mitteilte von einer Stellungnahme abzusehen.

17. Mit Schreiben vom 25.08.2020, eingelangt am 27.08.2020, erstattete der nichtamtliche Sachverständige eine Stellungnahme, worin er ausführte, dass kein Änderungsbedarf am für das Jahr 2014 ermittelten Verkehrswert bei der Liegenschaft bestehe, auch wenn die Innenräume nicht besichtigt worden seien. Begründend führte er aus, das Gutachten des Sachverständigen DI XXXX aus dem Jahr 2017 hätte eine Hilfestellung geboten, die falsche Beurteilung rückwirkend für 2014 zu vermeiden. DI XXXX führe in seinem Gutachten verschiedene Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an, aber es seien ihm keine Belege, auch über den Zeitpunkt der Maßnahmen vorgelegt worden. Dem nichtamtlichen Sachverständigen seien bis zur Gutachtenserstattung am 14.07.2020 ebenfalls keine Nachweise erbracht worden, weshalb der nichtamtliche Sachverständige davon ausgehe, dass außer üblichen Instandhaltungsmaßnahmen keine werterhöhenden Maßnahmen 2014 vorgenommen worden seien. Die Rückberechnung auf das Jahr 2014 mittels Baupreisindex habe beim Gutachten DI XXXX für 2014 einen Verkehrswert von EUR 340.515,70 und beim nichtamtlichen Sachverständigen EUR 352.597,10 ergeben, sodass die Differenz 3,54 % betrage. Da keines der Gutachten zeitnah (2014 bis 2015) erstellt worden sei, erachtete der nichtamtliche Sachverständige einen sich aus der Mittelung aus beiden Gutachten ergebender Verkehrswert von EUR 346.556,00 als gerechtfertigt an.

18. Diese Stellungnahme übermittelte das Bundesverwaltungsgericht der Beschwerdeführerin zur Kenntnis und räumte dieser die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben ein. Eine Stellungnahme langte nicht ein.

19. Mit Schreiben vom 14.10.2020 teilte das Bundesverwaltungsgericht der Beschwerdeführerin mit, dass das Bundesverwaltungsgericht beabsichtigte, die diesem erwachsenen Barauslagen für die Aufnahme des

Sachverständigenbeweises iHv EUR 2.184,00 der Beschwerdeführerin als Barauslagen gemäß § 17 VwGVG iVm § 76 Abs 1 AVG vorzuschreiben.

20. Mit Stellungnahme vom 16.10.2020 brachte die Beschwerdeführerin vor, dass die Barauslagen von der belangten Behörde verschuldet worden und daher von dieser zu tragen seien und beantragte von der Vorschreibung der Barauslagen Abstand zu nehmen.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

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

1. Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin war alleinige Eigentümerin der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX .

Die Eintragung des Eigentumsrechts der Beschwerdeführerin in das Grundbuch erfolge mit Beschluss vom 02.04.2014.

Auf Basis der Bemessungsgrundlage von EUR 330.00,00 bezahlte die Beschwerdeführerin die Eintragungsgebühr von EUR 3.630,00.

Die Liegenschaft hatte im Jahr 2014 zum Zeitpunkt des Ankaufes durch die Beschwerdeführerin einen Verkehrswert in Höhe von EUR 346.556,00.

Mit Lastschriftanzeige schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin eine auf Basis des geschätzten Verkehrswertes von EUR 400.000,00 errechnete restliche Pauschalgebühr in Höhe von EUR 770,00 vor.

Dem Bundesverwaltungsgericht erwuchsen Barauslagen für die Aufnahme des Beweises durch Sachverständige in Höhe von EUR 2.184,00.

2. Beweiswürdigung:

Der in Punkt I festgestellte Verfahrensgang ergibt sich zweifelsfrei aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und dem Gerichtsakt.

Dass die Beschwerdeführerin 2014 alleiniges Eigentum an der streitgegenständlichen Liegenschaft war, ergibt sich aus dem eingeholten Grundbuchsauszug sowie aus dem Verwaltungsakt.

Die Feststellung über die Eintragung in das Grundbuch basiert auf dem im Verwaltungsakt einliegenden Beschluss des Grundbuchsgerichts vom 02.04.2014.

Aus dem im Verwaltungsakt einliegenden Verrechnungsblatt ergibt sich die von der Beschwerdeführerin bezahlte Eintragungsgebühr.

Die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Ankaufes durch die Beschwerdeführerin im Jahr 2014 basiert auf dem schlüssigen und vollständigen Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen. Dieser führt an Hand nachvollziehbarer Parameter (Bodenwert, Gebäudewert) und durch einen Preisvergleich mit zwei anderen Liegenschaften – der Immobilienmarkt in Mittelberg ist durch wenige Verkäufe gekennzeichnet – einen Verkehrswert zum 26.06.2020 von EUR 409.934,83 an. Die Einschätzung des Verkehrswertes zum Jahr 2014 erfolgte durch Rückrechnung an Hand des Baupreisindices. Im eingeholten Akt 6 E XXXX des Bezirksgerichts Bezau liegt ein zum 07.03.2017 errechnetes Gutachten des DI XXXX ein, welches die Liegenschaft mit EUR 360.622,00 zum Stand 2017 bewerte und unter Einrechnung des Baupreisindices zurückgerechnet auf das Jahr 2014 EUR 340.515,70 ergibt. Der nichtamtliche Sachverständige berücksichtigte dieses um 3,54 % abweichende Ergebnis, zumal DI XXXX auch eine Innenbesichtigung vornehmen konnte. Er ermittelte somit einen Mittelwert, sodass der Verkehrswert EUR 346.556,00 zum Zeitpunkt 2014 ergibt. Die Beschwerdeführerin verwies im Verfahren mehrfach auf Sanierungsmaßnahmen, die durchgeführt worden wären und im Gutachten des DI XXXX Niederschlag gefunden hätten. Solche Sanierungsmaßnahmen hat die Beschwerdeführerin trotz ausdrücklicher Aufforderung des Bundesverwaltungsgerichts nicht bescheinigt. Im Gutachten des DI XXXX werden unbestimmt Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen angeführt. Er konnte sich aber ebenfalls nicht auf Belege (Rechnungen über ausgeführte Maßnahmen, Einreichpläne etc) stützen (siehe Anm des SV DI XXXX in seinem Gutachten Pkt 2.8.2. S 15). Mangels Mitwirkung der Beschwerdeführerin an der Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts – die Frage allfälliger Sanierungsmaßnahmen kann nur durch Mitwirkung der Beschwerdeführerin geklärt werden, indem diese durch Vorlage von bezahlten Rechnungen, vergebenen Aufträgen oder allenfalls Umbauten belegenden Baueinreichungen

oder Bauanzeigen solche Maßnahmen bescheinigt – kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin abgesehen von einigen Malerarbeiten und kleineren Verbesserungen substantielle, werterhöhende Sanierungsmaßnahmen gesetzt hätte. Hiervon geht auch der nichtamtliche Sachverständige nachvollziehbar aus, sodass der Wert der angegebenen, aber nicht bescheinigten und damit nicht glaubhaft gegebenen Sanierungsmaßnahmen durch die Beschwerdeführerin nach dem Ankauf der Liegenschaft mit EUR 0,00 anzusetzen ist. Hieraus ergibt sich folglich auch, dass der angegebene Kaufpreis von EUR 330.000,00 tatsächlich nicht dem wahren Verkehrswert der Liegenschaft entspricht, sondern in Wahrheit höher war.

Die Feststellung der Vorschreibung einer auf Basis des geschätzten Verkehrswertes von EUR 400.000,00 errechneten restlichen Pauschalgebühr in Höhe von EUR 770,00 ergibt sich aus der Lastschriftanzeige, mit der die belangte Behörde der Beschwerdeführerin eine restliche Pauschalgebühr vorgeschrieben hatte.

Gemeinsam mit dem Gutachten machte der nichtamtliche Sachverständige die in seiner Honorarnote Nr 056-2020 vom 14.07.2020 als Reisekosten, Zeitversäumnis Reinschreiben und Mühewaltung aufgeschlüsselten Gebühren von EUR 1.820,00 zzgl 20 % USt geltend. Diese Gebühren bestimmte das Bundesverwaltungsgericht und brachte sie zur Anweisung, sodass dem Bundesverwaltungsgericht Barauslagen für die Aufnahme des Beweises durch Sachverständige in Höhe von insgesamt EUR 2.184,00 (inkl. USt) erwuchsen.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

Zu I. Stattgebung der Beschwerde

3.1. 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.

Aus dem Materialien ergibt sich, dass der Wert durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung kommt es nicht an. Die Bemessungsgrundlage ist unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen (RV 1984 BlgNR 24. GP).

Die Regelung des § 26 Abs 1 letzter Satz GGG weicht von§ 10 Abs 2 BewG ab und entspricht vielmehr dem § 2 Abs 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (VwGH 30.03.2017, 2016/16/0037). Nach § 26 Abs 1 GGG wird der Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Damit wird dem Grundsatz der Anknüpfung an formale äußere Tatbestände, die eine leichte Handhabung des GGG gewährleisten sollen, entsprochen (vgl VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021).

Im gegenständlichen Fall ist – wie sich aus dem Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen zeigt – der von der Beschwerdeführerin zur Bemessung der Eintragungsgebühr zugrunde gelegte Kaufpreis nicht jenem Preis entsprechend, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Es liegen daher außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs 3 GGG vor, sodass der zugrunde gelegte Kaufpreis nicht herangezogen werden kann und der Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt des Ankaufs 2014 zu ermitteln war. Für dessen Ermittlung nahm das Bundesverwaltungsgerichts den Beweis durch den nichtamtlichen Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes auf, da der von der belangten Behörde ermittelte Verkehrswert als rechtswidrig

angefochten wurde. Üblicherweise kann der Verkehrswert auf Basis üblicher Bescheinigungsmittel des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich sowie von vergleichbaren Werten aus dem Internet bzw der Homepage www.bodenpreise.at der Verkehrswert einer Liegenschaft ermittelt werden, sodass es nicht zwingend eines Sachverständigenbeweises bedarf. Im gegenständlichen Fall fehlt es aber an verlässlichen Vergleichsbeispielen, da der Immobilienmarkt im Zollausschlussgebiet Mittelberg nicht mit anderen Gegenden des Bregenzer Waldes vergleichbar ist und es aufgrund der Kleinheit dieses Gebiets wenige Immobilientransaktionen gibt.

Daher war im vorliegenden Fall die Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen – ein amtlicher Sachverständiger steht dem Bundesverwaltungsgericht für das Fachgebiet der Immobilienbewertung nicht zur Verfügung – beizuziehen. Nach seinem Gutachten, an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit keine Zweifel bestehen (siehe oben Pkt. 2) beträgt der Verkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaft zum Zeitpunkt des Ankaufes im Jahr 2014 EUR 346.556,00. Dass die Beschwerdeführerin in nennenswertem Umfang wertsteigernde Investitionen an der Liegenschaft vorgenommen habe, kann mangels Mitwirkung der Beschwerdeführerin an der Ermittlung des maßgeblichen Sachverhalts nicht angenommen werden. Der Beschwerdeführerin wäre es möglich gewesen, behauptete wertsteigernde Investitionen, die vom ermittelten Verkehrswert allenfalls in Abzug zu bringen wären, durch Rechnungen und andere Bescheinigungsmittel glaubhaft zu machen. Sie ist einer ausdrücklichen Aufforderung hierzu nicht nachgekommen, sodass eine Unterlassung der Mitwirkungspflicht vorliegt und vom im aufgenommenen Gutachten schlüssig ermittelten Verkehrswert auszugehen ist. Dieser Verkehrswert ist der Bemessung der Eintragungsgebühr nach § 26 GGG iVm TP 9 lit b Z 1 GGG zugrunde zu legen.

Unter Zugrundelegung dieser Bemessungsgrundlage errechnet sich somit die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG von EUR 3.812,11 (1,1 % von EUR 346.556,00), gemäß § 6 Abs 2 GGG aufgerundet auf den nächsthöheren Eurobetrag beträgt die Eintragungsgebühr somit EUR 3.813,00, welche entsprechend vorzuschreiben ist.

Die Beschwerdeführerin hat bereits einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 3.630,00 an Eintragungsgebühr geleistet. Dieser Betrag ist von EUR 3.813,00 in Abzug zu bringen. Abzüglich der bereits geleisteten Zahlungen verbleibt sohin ein Restbetrag von EUR 183,00, welcher der Beschwerdeführerin spruchgemäß zur Zahlung vorzuschreiben war.

3.2 Zusammengefasst kommt daher der Beschwerde Berechtigung zu und war somit die Beschwerdeführerin auf Basis des ermittelten Wertes des einzutragenden Rechtes gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG verpflichtet, eine restliche Gebühr in Höhe von EUR 183,00 zu leisten, weshalb der angefochtene Bescheid spruchgemäß abzuändern war.

Zu II. Vorschreibung von Barauslagen

3.3 Gemäß § 76 Abs 1 AVG hat die Partei für Barauslagen, die der Behörde bei einer Amtshandlung erwachsen, sofern nach den Verwaltungsvorschriften nicht auch diese Auslagen von Amts wegen zu tragen sind, die Partei aufzukommen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen und Dolmetschern zustehen.

Gemäß § 53a AVG haben nichtamtliche Sachverständige haben für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren, die durch Verordnung der Bundesregierung in Pauschalbeträgen (nach Tarifen) festzusetzen sind. Soweit keine solchen Pauschalbeträge (Tarife) festgesetzt sind, sind auf den Umfang der Gebühr die §§ 24 bis 37, 43 bis 49 und 51 des Gebührenanspruchsgesetzes - GebAG, BGBl Nr 136/1975, sinngemäß anzuwenden. Die Gebühr ist gemäß § 38 des Gebührenanspruchsgesetzes 1975 bei der Behörde geltend zu machen, die den Sachverständigen herangezogen hat.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nichts 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. Teils sinngemäß anzuwenden. Im vorliegenden Fall sind die vorgenannten Bestimmungen des AVG gemäß § 17 VwGVG sinngemäß anzuwenden.

3.4 Der bestellte nichtamtliche Sachverständige begehrte im Sinne des § 53a Abs 2 iVm§ 17 VwGVG fristgerecht Gebühren für ihre Sachverständigentätigkeit in Höhe von insgesamt EUR 2.184,00. Diese nach den Bestimmungen des GebAG ordnungsgemäß aufgeschlüsselte Gebührennote hat das Bundesverwaltungsgericht beschlussgemäß der Sachverständigen zugesprochen und auf das von der Sachverständigen bekannt gegebene Konto überwiesen.

Die Beschwerdeführerin ist als Antragstellerin im gegenständlichen Grundbuchsverfahren zur Tragung dieser aufgelaufenen Barauslagen verpflichtet. Dem Einwand der Beschwerdeführerin, die Amtshandlung sei aufgrund mangelhafter Ermittlungen der belangten Behörde von dieser verschuldet worden, weshalb die dem

Bundesverwaltungsgericht erwachsenen Barauslagen von der belangten Behörde zu tragen seien, kommt keine Berechtigung zu. Dem AVG ist ein Kostenersatzsystem nach dem Obsiegensprinzip nicht bekannt. Ein Verschulden der belangten Behörde liegt nicht vor, da diese zwar – wie zutreffend vorgebracht wird – ohne bzw mit nicht ausreichender Begründung die weitere Eintragungsgebühr vorgeschrieben hat, diese jedoch – bei korrekter Ermittlung – über Aufnahme eines Sachverständigenbeweises im Verwaltungsverfahren (durch nichtamtliche Sachverständige, da auch der belangten Behörde keine amtlichen Sachverständigen für das Gebiet der Immobilienbewertung zur Verfügung stehen) hätte ermittelt werden müssen. Damit wären in jedem Fall Barauslagen aus der Aufnahme des Sachverständigenbeweises angefallen, die – wie im Folgenden auszuführen sein wird – jedenfalls von der Beschwerdeführerin zu tragen gewesen wären. Der zu Recht monierte Verfahrensfehler, welcher der belangten Behörde unterlaufen ist, ist daher für die Vorschreibung der Barauslagen nach § 76 Abs 1 AVG nicht relevant; ein Verschulden nach § 76 Abs 2 AVG seitens der belangten Behörde an der Amtshandlung (Nachforderung von Eintragungsgebühr) ist nicht gegeben, wie sich aus den Ausführungen zu A.3.1. ergibt.

Die Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Tragung der Barauslagen ergibt sich aus folgender Erwägung: Bereits vor Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit wurde mit "verfahrenseinleitender Antrag" nur der Antrag an die erstinstanzliche Behörde, nicht aber der Berufungsantrag verstanden (vgl Hengstschläger/Leeb, AVG, 2009, § 76 Rz 24 mwN; Pürgy, Die Mitwirkung von Sachverständigen im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten, ÖJZ 2014, 395; VwGH 29.09.2010, 2007/10/0189). Daher umfasste die Kostentragungspflicht des Antragstellers nach§ 76 Abs 1 AVG auch die Kosten des Berufungsverfahrens, und zwar unabhängig davon, wer die Berufung erhoben hatte und ob die Berufung erfolgreich war oder nicht (Hengstschläger, Verwaltungsverfahrensrecht, 4. Auflage, 2009, Rz 654 f). Diese Auffassung wurde damit begründet, dass Prozessgegenstand des Berufungsverfahrens (höchstens) die Verwaltungssache ist, die den Inhalt des Spruchs des angefochtenen Bescheids der Unterinstanz gebildet hat und eine Berufung keine eigenständige Sache begründe, deren Erledigung andere Kosten verursachende Amtshandlungen bedinge als der Antrag an die erste Instanz (Pürgy, ÖJZ 2014, 395). Dieses Argument gilt sinngemäß (§ 17 VwGVG) auch für das Bescheidbeschwerdeverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht. Der Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wird immer noch durch den ursprünglichen, bei der Verwaltungsbehörde gestellten Antrag bestimmt (Pürgy, ÖJZ 2014, 395). Die Vorgabe, "in der Sache selbst" zu entscheiden, bedeutet, dass das Bundesverwaltungsgericht nicht bloß die Beschwerde erledigen muss, sondern auch den das Verfahren vor der Verwaltung einleitenden Antrag (Wiederin, Der Umfang der Bescheidprüfung durch das Verwaltungsgericht im Parteibeschwerdeverfahren, ÖJZ 2014, 153). Der Umfang der Kognitionsbefugnis des Bundesverwaltungsgerichts mag zwar ein anderer sein als jener der Berufungsberufungsbehörde nach dem AVG, was aber nichts daran ändert, dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren grundsätzlich kein anderer Sachverhalt maßgeblich und zu ermitteln sein wird als im verwaltungsbehördlichen Verfahren (Pürgy, ÖJZ 2014, 396). Damit trifft die Ersatzpflicht für Barauslagen - wie bisher - den Antragsteller im verwaltungsbehördlichen Verfahren (hier Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch), somit die Beschwerdeführerin.

Die vom nichtamtlichen Sachverständigen fristgerecht geltend gemachten und korrekt verzeichneten Gebühren wurden diesem vom Bundesverwaltungsgericht nach entsprechender Bestimmung überwiesen. Sie sind daher dem Bundesverwaltungsgericht im Sinne des § 76 AVG im Rahmen dieses Verfahrens erwachsen.

Die Beschwerdeführerin erstattete gegen die beabsichtigte Vorschreibung von dem Bundesverwaltungsgericht erwachsenen Barauslagen fristgerecht eine Stellungnahme, in der sie dem Grunde nach die Vorschreibung von Barauslagen ablehnte. Dieser Ablehnung kommt aber keine Berechtigung zu. Der Höhe nach hat die Beschwerdeführerin keine Einwände erhoben.

3.5. Es waren daher nach § 17 VwGVG iVm § 76 Abs 1 AVG der Beschwerdeführerin - sie hat den die Gebühr auslösenden Antrag auf Einverleibung ihres Eigentumsrechts in das Grundbuch gestellt - als Barauslagen gemäß Spruchpunkt A.II.2. vorzuschreiben.

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; 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.

Das einen Einzelfall betreffende Erkenntnis weicht nicht von der nicht als uneinheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab und basiert auf einer keine Rechtsfragen von Bedeutung aufwerfenden Rechtslage. Daher war die Revision nicht zuzulassen.

Schlagworte

Barauslagen Bemessungsgrundlage - Neuberechnung Eintragungsgebühr Grundbuchseintragung Kostentragung nichtamtlicher Sachverständiger Pauschalgebühren Pauschalgebührenauferlegung Sachverständigengebühr Sachverständigengutachten Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2020:I413.2229629.1.00

Im RIS seit

12.01.2021

Zuletzt aktualisiert am

12.01.2021

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at