jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Bvwg Erkenntnis 2021/8/4 W138 2237358-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.08.2021

Entscheidungsdatum

04.08.2021

Norm

B-VG Art133 Abs4
LiegTeilG §13 Abs1
LiegTeilG §13 Abs2
LiegTeilG §13 Abs3
LiegTeilG §13 Abs4
LiegTeilG §13 Abs5
VermG §3 Abs4
VwGVG §14 Abs1
VwGVG §15 Abs1
VwGVG §24 Abs2 Z1
VwGVG §24 Abs4
VwGVG §28 Abs1
VwGVG §28 Abs2

Spruch

W138 2237358-1/6E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Klaus HOCHSTEINER über die Beschwerde der Erika H XXXX , XXXX , gegen den Bescheid des Vermessungsamtes Vöcklabruck, Ferdinand Öttl-Straße 12/II, 4840 Vöcklabruck vom 01.09.2020, Geschäftsfallnummer (GFN) 188/2020/50 zu Recht:

A)

Die Beschwerde der Erika H XXXX gegen den Bescheid des Vermessungsamtes Vöcklabruck vom 01.09.2020, Geschäftsfallnummer (GFN) 188/2020/50 wird mit der Maßgabe abgewiesen, dass der Spruch zu lauten hat:

„Der Antrag von Erika H XXXX vom 19.12.2019, im Vermessungsamt eingebracht von Dipl.-Ing. Herbert A XXXX am 18.02.2020, auf Veranlassung der grundbücherlichen Durchführung der Teilungsurkunde GZ 20372 von Dipl.-Ing. Herbert A XXXX vom 11.12.2019, nach den Sonderbestimmungen des § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz wird abgewiesen.“

B)

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:

Beim Vermessungsamt Vöcklabruck langte am 18.02.2020 der Antrag der nunmehrigen Beschwerdeführerin (kurz „BF“) vom 19.12.2019 auf grundbücherliche Durchführung gemäß den Sonderbestimmungen des § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG) betreffend die Teilungsurkunde GZ 20372 vom 11.12.2019 des Dipl.-Ing. Herbert A XXXX , Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, ein.

Inhalt des Planes war die Abschreibung des Trennstücks 2 mit der Fläche von 33 m² von Grundstück 1027/1, KG XXXX (grundbücherliches Eigentum der F XXXX GmbH) und Zuschreibung zu Grundstück 1027/14, KG XXXX (Grundstück der BF) und die Abschreibung des Trennstücks 3 mit der Fläche von 0 m²von Grundstück 1029, KG XXXX (grundbücherliches Eigentum der F XXXX GmbH) und Zuschreibung zu Grundstück 1027/14, KG XXXX .

Das Vermessungsamt Vöcklabruck hat den Antrag mit dem angefochtenen Bescheid zurückgewiesen (inhaltlich abgewiesen). Dies mit der Begründung, dass die im Gesetz vorgesehene Wertgrenze von € 2.000,-- offenbar überschritten wäre, da der Verkehrswert für Grundflächen im gegenständlichen Gebiet von der Statistik Austria – mit € 71 pro m² bewertet worden sei. Dadurch übersteige die Wertminderung der beim Grundbuchkörper verbleibenden Grundstücke die gesetzliche Wertgrenze von € 2.000,--.

Mit Schreiben vom 09.09.2020 erstatte die BF eine Beschwerde und führte aus, dass der Wert der Trennstücke 2 und 3 des vorliegenden Teilungsplanes wesentlich geringer sei, als die Vermessungsbehörde ermittelte habe. Dies werde durch den der Beschwerde beigefügten Kaufvertrag belegt.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Die BF ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks 1027/14, Katastralgemeinde XXXX . Am 18.02.2020 langte beim Vermessungsamt Vöcklabruck der Antrag der BF auf grundbücherliche Durchführung gemäß § 13 LiegTeilG des Planes GZ 20372 des Dipl.-Ing. Herbert A XXXX , Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, vom 11.12.2019 hinsichtlich der Trennstücke 2 und 3 ein. Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich in der Gemeinde R XXXX .

Der im Akt des Vermessungsamtes inneliegenden „Gegenüberstellung zu GZ 20372“ ist zu entnehmen, dass das Trennstück 2 eine Fläche von 33 m² und das Trennstück 3 eine Fläche von 0 m² hat.

Im Akte des Vermessungsamtes Vöcklabruck findet sich eine Aufstellung der Statistik Austria über die Durchschnittspreise pro Quadratmeter für Baugrundstücke der oberösterreichischen Gemeinden, unter anderem auch der Gemeinde XXXX R XXXX für welche ein Durchschnittspreis von Euro/m² mit 71,0 angeführt ist.

Die Trennstücke 2 und 3 liegen laut Flächenwidmungsplan in einem Gebiet mit Baulandwidmung. Fest steht auch, dass die EZ 1060 KG XXXX laut Grundbuchsauszug vom 23.11.2020 insbesondere mit einem Pfandrecht belastet ist.

2. Beweiswürdigung:

Der Verfahrensgang und die Feststellungen ergeben sich aus dem eindeutigen Akteninhalt, den Angaben des öffentlichen Grundbuches und der digitalen Katastralmappe. Bei der Beweiswürdigung haben sich gegen die Echtheit und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen des Verfahrens vor der Vermessungsbehörde, soweit sie sich in den Feststellungen finden, keine Bedenken ergeben.

3. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 6 BVwGG iVm § 3 Abs 4 VermG hatte das BVwG gegenständlich durch Einzelrichter zu entscheiden und dabei mangels Sonderverfahrensvorschriften im VermG das VwGVG und subsidiär das AVG als Verfahrensgesetz anzuwenden.

Zu A)

§13 Liegenschaftsteilungsgesetz lautet:

(1) Wenn ein Trennstück oder mehrere Trennstücke lastenfrei oder unter Mitübertragung von Grunddienstbarkeiten abgeschrieben werden sollen und die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Abschreibung nach den Abs. 3 oder 4 offenbar gegeben sind, kann die Vermessungsbehörde den Antrag auf bücherliche Durchführung, die Zustimmung der Buchberechtigten zur lastenfreien Abschreibung und den Titel des Eigentumserwerbs beurkunden. Der Rang der Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem der Beschluss über die Ab- und Zuschreibung der Einlaufstelle übergeben wird.

(2) Auf Grund dieser Beurkundung und des dem Anmeldungsbogen zugrundeliegenden Planes ist, sofern die in den Abs. 3 oder 4 genannten Voraussetzungen vorliegen, die Ab- und Zuschreibung zu bewilligen. Hiezu bedarf es unbeschadet sonstiger Voraussetzungen weder der Vorlage einer Urkunde noch der Zustimmung oder Aufforderung (§ 4) der Buchberechtigten. Doch sind diese von der Abschreibung zu verständigen.

(3) Die Abschreibung von einem Grundbuchskörper ist zulässig, wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke infolge der Abschreibung jedes einzelnen Trennstücks offenbar um nicht mehr als je 2 000 Euro verringert.

(4) Die Abschreibung von einem belasteten Grundbuchskörper ist überdies nur zulässig,
1. wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke zuzüglich des Werts der gleichzeitig zugeschriebenen Trennstücke infolge der Abschreibung insgesamt offenbar um nicht mehr als 2 000 Euro verringert,
2. wenn die Summe der Flächeninhalte der Trennstücke 5 vom Hundert des Flächeninhalts des Grundbuchskörpers nicht übersteigt,
3. wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor der Bewilligung der Abschreibung keine lastenfreie Abschreibung auf Grund dieses Absatzes vorgenommen worden ist und
4. wenn durch die begehrte Abschreibung die Ausübung einer Dienstbarkeit nicht unmöglich gemacht oder behindert wird.

(5) Die folgenden bücherlichen Rechte gelten nicht als Belastung im Sinn des Abs. 4:
1. Dienstbarkeiten, die auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sind (§ 12 Abs. 2 GBG) und die sich nicht auf die abzuschreibenden Trennstücke beziehen (§ 3 Abs. 2),
2. Grunddienstbarkeiten, die mitübertragen werden (§ 3 Abs. 1), und
3. Lasten, bei denen die Buchberechtigten der lastenfreien Abschreibung zugestimmt haben.

Die Wertminderung des Grundbuchskörpers, von dem abgeschrieben werden soll (im gegenständlichen Fall GstNr. 1027/1 und 1029, Katastralgemeinde XXXX), ist ohne Vornahme umständlicher und förmlicher Schätzungen zu ermitteln, wobei von ortsüblichen Durchschnittspreisen auszugehen ist. Wenn nur durch ein langwieriges Sachverständigenverfahren festgestellt werden kann, ob in diesem besonderen Fall die Wertminderung die festgesetzte Höchstgrenze nicht überschreitet, ist das vereinfachte Verfahren nicht anzuwenden. Ein umfangreiches Ermittlungsverfahren würde dem Sinngehalt der Gesetzesbestimmung zuwiderlaufen, da das Verfahren gemäß § 13 LiegTeilG vor der Vermessungsbehörde und dem Grundbuchsgericht im Interesse der Verwaltungsvereinfachung möglichst rasch und unkompliziert zu gestalten ist.

Die Wertermittlung soll nur die Voraussetzung für die Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 LiegTeilG prüfen und braucht einer ordentlichen, sachverständigen Schätzungen nicht Stand zu halten. Dies ergibt sich eindeutig aus der Verwendung des Wortes “offenbar“. Wenn sich im Zuge des Ermittlungsverfahrens Zweifel am Vorliegen einer der Voraussetzungen ergeben – diese also nicht “offenbar“ vorliegen – hat die Vermessungsbehörde von der Durchführung des vereinfachten Verfahrens Abstand zu nehmen (vgl. OGH vom 05.09.1989, GZ 5Ob 94/88).

Dem Grundbuchsauszug EZ 1060 KG XXXX ist unter TZ 6287/2018 eine Belastung zugunsten der O XXXX AG zu entnehmen, sodass von einer Abschreibung von einem belasteten Grundbuchskörper im Sinne des § 13 Abs. 4

Liegenschaftsteilungsgesetz auszugehen ist. Eine Zustimmungserklärung des Buchberechtigten zur lastenfreien Abschreibung gem. § 13 Abs. 5 Z 3 LiegTeilG wurde nicht beigebracht. Hinsichtlich der weiteren grundbücherlichen Belastungen wurden von der Antragstellerin auch keine Angaben iSd. § 13 Abs. 5 Z 1 und 2 LiegTeilG gemacht.

Die Abschreibung von dem belasteten Grundbuchskörper wäre nur zulässig, wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücke zuzüglich des Wertes der gleichzeitig zugeschriebenen Trennstücke in Folge der Abschreibung insgesamt offenbar um nicht mehr als 2000 Euro verringern würde.

Der Kaufpreis für das Trennstück bzw. die Trennstücke kann nicht automatisch mit der Wertminderung gleichgesetzt werden und muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und Käufers liegen. Der Verkäufer wir versuchen, den höchstmöglichen Preis zu erzielen und der Käufer wird bestrebt sein, möglichst wenig für die Liegenschaft zu bezahlen. Der Preis ist oft von spekulativen Momenten (Kaufkraft, Geldwert usw.) und den persönlichen Wünschen und Vorstellungen der Kaufinteressenten abhängig. Der Kaufpreis kann folglich sehr stark vom tatsächlichen Verkehrswert bzw. ortsüblichen Durchschnittspreis abweichen (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 3) und kann daher entgegen dem Vorbringen der BF, nicht zur Bewertung der Trennstücke herangezogen werden.

Im gegenständlichen Fall hat das Vermessungsamt Vöcklabruck eine Auflistung der Statistik Austria zur Bewertung herangezogen, aus der sich für die Gemeinde R XXXX ein durchschnittlicher Baulandpreis von 71,- Euro/m² ergibt. Daher errechnet sich hinsichtlich des Trennstückes 2 einen Wert des Trennstückes in Höhe von € 2.343,--. Die Wertminderung beträgt 17,15%, sodass nicht davon gesprochen werden kann, dass die Wertgrenze nur geringfügig überschritten wurde und allfällige weitere Ermittlungen erforderlich wären. Es sind keine Umstände hervorgekommen, welche diese Bewertung in Zweifel ziehen würden.

Die Voraussetzung des § 13 LiegTeilG, dass der Wert der abzuschreibenden Trennstücke offenbar – das heißt ohne Zweifel – unter der Wertgrenze von € 2000,-- liegt, ist somit im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Es war daher spruchgemäß zu erkennen.

Zum Entfall der mündlichen Verhandlung:

Gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG kann eine Verhandlung entfallen, wenn der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist, oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt oder die angefochtene Weisung für rechtswidrig zu erklären ist.

Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, [EMRK] noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 [GRC] entgegenstehen.

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ist im vorliegenden Fall geklärt und betrifft das gegenständliche Verfahren ausschließlich Rechtsfragen, sodass rechtskonform von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgesehen werden konnte.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

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

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, wobei auf die unter zu A) zitierten Entscheidungen verwiesen wird. Es liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Berechnung Beschwerdevorentscheidung Bewertung Kaufpreis Liegenschaftsteilung spekulativer Preis Teilungsplan Vergleich Verkehrswert Voraussetzungen Vorlageantrag Wertermittlung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2021:W138.2237358.1.00

Im RIS seit

26.11.2021

Zuletzt aktualisiert am

26.11.2021

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at