jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Bvwg Erkenntnis 2021/10/4 I413 2235882-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.10.2021

Entscheidungsdatum

04.10.2021

Norm

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

Spruch

I413 2235882-1/33E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. Dr. Martin ATTLMAYR, LL.M. als Einzelrichter über die Beschwerde der XXXX , geb. XXXX , vertreten durch die Mähr Rechtsanwalt GmbH, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes XXXX vom 10.08.2020, Zl. XXXX , XXXX :

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:

„ XXXX , XXXX , XXXX , als zahlungspflichtige Partei ist schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichtes XXXX , TZ XXXX entstandene restliche Pauschalgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG von EUR 1.540,00 und die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG von EUR 8,00 auf das Konto des Bezirksgerichtes XXXX , BIC: XXXX , IBAN: XXXX , Verwendungszweck: XXXX , XXXX einzuzahlen.“

und

II. beschlossen:

Gemäß § 17 VwGVG iVm § 76 Abs 2 AVG ist XXXX , geb. XXXX , XXXX , XXXX , verpflichtet, die dem Bundesverwaltungsgericht durch die Aufnahme eines Gutachtens erwachsenen Barauslagen für Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen Dipl.-Ing. XXXX , MSc in Höhe von EUR 3.606,00, darin enthalten 20% Umsatzsteuer, binnen 14 Tagen ab Zustellung bei sonstiger Exekution auf das Konto des Bundesverwaltungsgerichtes, BIC: XXXX , 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 01.02.2018 und Folgeantrag vom 05.02.2018 begehrte die Beschwerdeführerin (unter anderem) die Einverleibung der Eintragung des alleinigen Eigentumsrechts in XXXX . Als Bemessungsgrundlage wurden EUR 60.000,00 angegeben und die Eintragungsgebühr mit EUR 660,00 selbst berechnet.

2. Mit Beschluss vom 05.02.2018 bewilligte das Grundbuchsgericht die beantragte Einverleibung der Eintragung des Eigentumsrechts.

3. Im Zuge einer Kosten- und Gebührenrevision wurde festgestellt, dass der Kaufpreis von EUR 60.000,00 und somit ein Preis von EUR 87,00 pro m2 nicht plausibel erscheine und der Wert der Liegenschaft nach der Vergleichswertmethode jedenfalls mit mindestens EUR 273.784,00 geschätzt werde. Ausgehend von dem behördlich ermittelten Verkehrswert von EUR 273.784,00 wurde der Beschwerdeführerin an restlicher Pauschalgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG und Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 GEG ein Betrag von EUR 2.360,00 mit Zahlungsauftrag vom 28.10.2019 vorgeschrieben, gegen den die Beschwerdeführerin Vorstellung erhob.

4. Mit angefochtenem Bescheid vom 10.08.2020 verpflichtete die belangte Behörde die Beschwerdeführerin als zahlungspflichtige Partei, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichts XXXX , TZ XXXX , entstandene restliche Pauschalgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG von EUR 2.352,00 und die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG von EUR 8,00 auf das näher bezeichnete Konto des Bezirksgerichts XXXX unter Nennung des näher angegebenen Verwendungszwecks einzuzahlen. Begründend führte die belangte Behörde aus, dass sich die Bemessungsgrundlage unter Berücksichtigung eines Abschlages aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit im Jahr 2018 auf EUR 273.784,00 belaufe.

5. Gegen diesen am 13.08.2020 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingelangte Beschwerde. Vorgebracht wurde dabei im Wesentlichen, die belangte Behörde habe die Bedenken hinsichtlich der Angemessenheit des Kaufpreises der Beschwerdeführerin nicht geäußert und ohne Einleitung eines weiteren Verfahrens eine Lastschriftanzeige erlassen. Die Beschwerdeführerin habe nicht die Möglichkeit gehabt, den Wert entsprechend zu bescheinigen und hätte die belangte Behörde daher auch keine Schätzung nach freiem Ermessen durchführen dürfen. Ferner sei nicht klar, weshalb das Bewertungsgutachten der Beschwerdeführerin nicht herangezogen worden sei. Die Begründung, es würde ein Naheverhältnis zwischen dem Geschäftsführer der XXXX GmbH und der Beschwerdeführerin bestehen, rechtfertige nicht die Annahme, dass es der Objektivität des Gutachtens fehle. Selbst die belangte Behörde gehe nur von einer sehr beschränkten Bebaubarkeit aus und vermöge selbst nicht auszuführen, weshalb nur ein Abschlag von 25 % erfolgt sei.

6. Mit Schriftsatz vom 05.10.2020, eingelangt am 09.10.2020, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt vor.

7. Mit Beschluss vom 17.03.2021 bestellte das Bundesverwaltungsgericht den Sachverständigen Dipl.-Ing. XXXX , MSc

zum nichtamtlichen Sachverständigen aus dem Fachbereich Immobilienbewertung und beauftragte diesen, den Verkehrswert der Liegenschaft XXXX zum Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsrechts für die Beschwerdeführerin in das Grundbuch am 05.02.2018 zu ermitteln. Seitens der zeitgleich über die Bestellung verständigten Parteien erfolgten keine Ablehnungsanträge.

8. Am 07.04.2021 führte das Bundesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durch, im Rahmen derer ein Lokalaugenschein an Ort und Stelle im Beisein des nichtamtlichen Sachverständigen und des seitens der Beschwerdeführerin bevollmächtigten Vertreters XXXX und ihres Rechtsvertreters durchgeführt wurde. Dabei wurde seitens der Beschwerdeführerin auch ein Privatgutachten des Ing. XXXX vom 23.10.2020 in Vorlage gebracht.

9. Am 08.06.2021 langten beim Bundesverwaltungsgericht Befund und Gutachten zum Verkehrswert des verfahrensgegenständlichen Grundstückes zum Stichtag des 05.02.2018 ein. Der nichtamtliche Sachverständige gelangte zusammengefasst zum Ergebnis, dass der Verkehrswert des Grundstückes zu diesem Zeitpunkt EUR 200.000,00 betrug. Zugleich begehrte der Sachverständige Sachverständigengebühren in Höhe von EUR 2.667,18.

10. Mit Schreiben vom 08.06.2021 übermittelte das Bundesverwaltungsgericht den Parteien das Gutachten sowie die Honorarnote des Sachverständigen zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen. Das Bundesverwaltungsgericht informierte die Parteien, dass es beabsichtige, die ihm erwachsenen Gutachterkosten als Barauslagen der Beschwerdeführerin vorzuschreiben.

11. Seitens der belangten Behörde langte keine Stellungnahme zum Gutachten ein. In der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 28.06.2021 wurde ausgeführt, das Gutachten sei in mehreren Punkten nicht nachvollziehbar und unschlüssig. Die Berechnung des Bodenwertes anhand der Residualwertmethode habe ausschließlich ihre Berechtigung, wenn bereits eine Bebauung vorhanden sei, wobei die Liegenschaft am Stichtag unstrittig nicht bebaut gewesen sei. Der Sachverständige habe nicht die entsprechende Anzahl von Vergleichswerten eingeholt, ferner erhebliche Baukosten, welche zur Bebauung der Liegenschaft aufgewendet werden mussten, nicht berücksichtigt. Es sei jedenfalls davon auszugehen, dass der Verkehrswert zum Stichtag keinesfalls über EUR 82.500,00 gelegen habe. Die Sachverständigengebühren seien nicht von der Beschwerdeführerin zu bezahlen, zumal diese durch das Bezirksgericht XXXX verschuldet worden wären. Ferner wäre ansonsten nach § 76 Abs 1 letzter Satz AVG vorzugehen. Daneben wurde seitens der Beschwerdeführerin ein weiteres Privatgutachten von XXXX vom 22.06.2021 in Vorlage gebracht.

12. Am 26.07.2021 fand eine weitere mündliche Verhandlung im Beisein des nichtamtlichen Sachverständigen, der Zeugen XXXX und Ing. XXXX und des bevollmächtigten Vertreters XXXX für die Beschwerdeführerin statt, in dessen Rahmen der nichtamtliche Sachverständige das von ihm angefertigte Gutachten erläuterte sowie die zwei Privatgutachten überprüfte und plausibilisierte. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin sowie ein Vertreter der belangten Behörde sind entschuldigt nicht erschienen. Seitens des nichtamtlichen Sachverständigen wurde eine weitere Honorarnote mit verzeichneten Gebühren in Höhe von EUR 4.227,36 vorgelegt.

13. Mit Schreiben vom 28.07.2021 verständigte das Bundesverwaltungsgericht den nichtamtlichen Sachverständigen vom Ergebnis des Ermittlungsverfahrens betreffend die Bestimmung von Sachverständigengebühren. Mit Stellungnahme vom 10.08.2021 führte dieser aus, weshalb er die seinerseits verzeichneten Gebühren als angemessen erachte. Die Beschwerdeführerin führte in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2021 aus, dass dem Sachverständigen keine Kosten zuzusprechen wären.

14. Mit Beschluss vom 24.09.2021 (ON 28Z) setzte das Bundesverwaltungsgericht die Sachverständigengebühren mit EUR 3.606,00 (inkl USt) fest und wies das Mehrbegehren ab. Die Gebühr wurde dem Sachverständigen am 28.09.2021 überwiesen.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin ist alleinige Eigentümerin der Liegenschaft EZ 204 KG 91002.

Die Eintragung des Eigentumsrechts der Beschwerdeführerin in das Grundbuch erfolgte mit Beschluss vom 05.02.2018. Zu diesem Zeitpunkt war die Liegenschaft unbebaut, jedoch lag bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vor, die die spätere Bebauung im später verwirklichten Umfang und Ausmaß (jederzeit teilbares Haus mit jederzeit abtrennbaren, getrennt nutzbaren Einheiten) zuließ.

Auf Basis der Bemessungsgrundlage von EUR 60.00,00 bezahlte die Beschwerdeführerin die Eintragungsgebühr von EUR 660,00.

Die Liegenschaft hatte im Jahr 2018 zum Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch für die Beschwerdeführerin einen Verkehrswert in Höhe von EUR 200.000,00.

Die restliche Pauschalgebühr beträgt somit EUR 1.540,00.

Mit Lastschriftanzeige schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin eine auf Basis des geschätzten Verkehrswertes von EUR 273.784,00 errechnete restliche Pauschalgebühr für die Eintragung in Höhe von EUR 2.352,00 vor.

Dem Bundesverwaltungsgericht erwuchsen Barauslagen für die Aufnahme des Beweises durch Sachverständige in Höhe von EUR 3.606,00, welche dem nichtamtlichen Sachverständigen am 28.09.2021 überwiesen wurden.

2. Beweiswürdigung:

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

Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin im Jahr 2018 alleiniges Eigentum an der streitgegenständlichen Liegenschaft XXXX erworben hat und dieses Recht am 05.02.2018 im Grundbuch eingetragen worden ist, ergibt sich aus dem eingeholten Grundbuchsauszug sowie dem im Verwaltungsakt einliegenden Beschluss des Bezirksgerichtes XXXX zu TZ XXXX vom 05.02.2018. Unstrittig und aus dem Verwaltungsakt sich ergebend ist, dass die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch nicht bebaut gewesen war, jedoch eine rechtskräftige Baugenehmigung vorgelegen hat (Protokoll vom 07.04.2021, S 4).

Aus dem im Verwaltungsakt einliegenden Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes ergibt sich des Weiteren die von der Beschwerdeführerin selbst errechnete und bezahlte Eintragungsgebühr von EUR 660,00.

Die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Ankaufes durch die Beschwerdeführerin im Jahr 2018 zum Zeitpunkt der Eintragung des Rechts im Grundbuch basiert auf dem schlüssigen und vollständigen Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen Dipl.-Ing. XXXX , MSc, wobei sich der erkennende Richter aufgrund des durchgeführten Augenscheins und den daraus gewonnenen persönlichen Eindruck auch selbst von der Beschaffenheit des Grundstücks überzeugen vermochte. Im Zuge des Gutachtens führte der nichtamtliche Sachverständige in nachvollziehbarer Weise aus, dass aufgrund der Form („Vieleck"-Form) und Topografie des Grundstückes, vor allem aber auch aufgrund der ausgestatteten Rechte, wie eine vorhandene Baubewilligung auf zwei Grundstücksseiten mit Bauabstand Null sowie hoher Bebauungsdichte und geregelten Dienstbarkeiten mit gesicherter Zufahrt und Parkierung, Vergleichsgrundstücke dieser Art nicht auffindbar wären. Aus diesem Grunde wandte er zur Ermittlung des Verkehrswertes das Residualwertverfahren an, welches nach der ÖNORM B 1802-3:2014; S 3 als Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften besonders geeignet bei der Bewertung von Grundstücken ist, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausscheidet. Von anderen üblichen orts- und zeitnahen Grundstücken, welche diese den Wert beeinflussenden Umstände nicht aufweisen, sind Zu- und Abschläge iSv § 4 und § 10 LBG nicht herleitbar oder begründbar. Wesentlich erscheint zur Ermittlung des Verkehrswertes auch, dass – wie der Sachverständige schlüssig darlegt – kein einziges vorhandenes werterhöhendes Wertbestimmungsmerkmal ausgeklammert werden dürfe. Schließlich konnte im Zuge der mündlichen Verhandlung dazu auch festgestellt werden, dass im Gutachten des XXXX beispielsweise die vorhandene Baubewilligung keine Berücksichtigung erfahren hat (Protokoll vom 26.07.2021, S 4). Auch erfolgte seinerseits keine Überprüfung dahingehend, ob die in seinem Gutachten angeführten drei Liegenschaften über vergleichbare dingliche Rechte, eine vergleichbare Baudichte und eine vergleichbare Baugenehmigung verfügten (Protokoll vom 26.07.2021, S 5). Auf Nachfrage führte der Zeuge schließlich auch selbst aus, dass Umstände wie eine vorliegende Baugenehmigung mit einer für das Grundstück hohen Bebauungsdichte sowie im Grundbuch eingetragene Rechte, die die Erschließung desselben dauerhaft gewährleisten, als wertbringend zu beurteilen sind (Protokoll vom 26.07.2021, S 6). Auch im Gutachten des Ing. XXXX haben aufwertende Umstände wie die grundbücherlich abgesicherten Rechte zugunsten des Grundstückes, die damals bestehende Baubewilligung, welche eine Bebauung mit hoher Dichte ohne Einhaltung von Abständen zur

Nachbarliegenschaft ermöglichte, keine Berücksichtigung erfahren (Protokoll vom 26.07.2021, S 8 und S 18). In diesem Gutachten wurden zur Beurteilung lediglich Größe, Lage, Zufahrten und Form für den Vergleich herangezogen, ebenso wie die Topographie, wobei auch keine direkte Überprüfung hinsichtlich des Privatweges zur Erschließung des Grundstückes erfolgte (Protokoll vom 26.07.2021, S 8). Im Übrigen vermochte der nichtamtliche Sachverständige auch plausibel darzulegen, dass eine grundbücherlich gesicherte Erschließung des Grundstückes gegeben war. Auch der Umstand, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes schwierig und kostenintensiv gewesen war, wurde im Gutachten berücksichtigt. Generell vermochte der Sachverständige im Zuge der mündlichen Verhandlung sämtliche, seitens der Privatgutachten bzw. Privatgutachter und vom Vertreter der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente zu entkräften (Protokoll vom 26.07.2021, S 14 ff). Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen in seinem Gutachten und der mündlichen Verhandlung, wonach Vergleichsgrundstücke mit einer vergleichbaren Beschaffenheit (ungünstiger Grundstücksschnitt und steiles Gelände, grundbücherlich gesicherte Erschließung, hohe Baudichte und rechtskräftige Baugenehmigung für ein nachträglich jederzeit teilbares Haus mit jederzeit abtrennbaren, getrennt nutzbaren Einheiten) nicht bestehen, stellt sich für den erkennenden Richter die Wahl des Residualwertverfahrens als ein dem Stand der Wissenschaft entsprechendes und notwendig anzuwendendes Wertermittlungsverfahren dar. Der Verkehrswert war daher mit den seinerseits ermittelten EUR 200.000,00 anzusetzen.

Die Feststellung der Vorschreibung einer auf Basis des geschätzten Verkehrswertes von EUR 273.784,00 errechneten restlichen Pauschalgebühr in Höhe von EUR 2.352,00 ergibt sich aus der Lastschriftanzeige vom 23.09.2019, mit der die belangte Behörde der Beschwerdeführerin eine restliche Pauschalgebühr vorgeschrieben hat.

Ausgehend vom Verkehrswert von EUR 200.000,00 und der bereits bezahlten Pauschalgebühr von EUR 660,00 ergibt sich aus folgender Rechnung: 1,1 % von EUR 200.000,00 = EUR 2.200,00 abzüglich EUR 660,00 bezahlter Pauschalgebührt ein Restbetrag in Höhe von EUR 1.540,00 (zzgl. Einbringungsgebühr von EUR 8,00).

Gemeinsam mit dem Gutachten und der mündlichen Verhandlung machte der nichtamtliche Sachverständige in seinen Honorarnoten Re 2021.026 vom 21.05.2021 und Re 2021.041 vom 26.07.2021 insgesamt an Reisekosten, Gebühr für Aktenstudium, Kosten für Reinschreiben, Durchschrift und Kopien, Teilnahme an der mündlichen Verhandlung, Aufenthaltskosten, Zeitversäumnis und Mühewaltung aufgeschlüsselt Gebühren von insgesamt EUR 6.894,54 (inkl USt) geltend. Diese Gebühren bestimmte das Bundesverwaltungsgericht mit EUR 3.606,00 und brachte sie zur Anweisung, sodass dem Bundesverwaltungsgericht Barauslagen für die Aufnahme des Beweises durch Sachverständige in Höhe von insgesamt EUR 3.606,00 (inkl USt) erwuchsen. Die diesbezüglich am 28.09.2021 erfolgte Überweisung wird durch die im Akt einliegende Überweisungsbestätigung belegt.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

Zu I. Stattgebung der Beschwerde

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 ergibt – 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 zum Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsrechts am 05.02.2018 zu ermitteln war. Für deren 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. Der Sachverständigenbeweis erwies sich als notwendig, da es dem Bundesverwaltungsgericht an Sachverstand zur Bewertung einer Liegenschaft fehlt. 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 in jedem Fall eines Sachverständigenbeweises bedarf. Im gegenständlichen Fall fehlt es aber aufgrund der besonderen Beschaffenheit und Form des gegenständlichen Grundstückes an verlässlichen Vergleichsbeispielen.

Daher war im vorliegenden Fall die Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen –amtliche Sachverständige stehen dem Bundesverwaltungsgericht für das Fachgebiet der Immobilienbewertung nicht zur Verfügung, weshalb das Argument der Beschwerdeführerin, ein Amtssachverständiger hätte die Sache beurteilen können, ins Leere geht – beizuziehen. Auf einen Antrag der Beschwerdeführerin kommt es nicht an. Maßgeblich ist ausschließlich, ob zur Klärung des maßgeblichen Sachverhalts das Bundesverwaltungsgericht einen Beweis durch Sachverständige aufnehmen muss oder nicht. Im vorliegenden Fall hätte das Bundesverwaltungsgericht ohne Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Bereich der Immobilienbewertung nicht den Verkehrswert ermitteln können, der maßgebliche Grundlage für die Ermittlung der Eintragungsgebühr ihrer Höhe nach ist.

Nach seinem Gutachten, an dessen Richtigkeit und Vollständigkeit keine Zweifel bestehen (siehe Pkt. 2) beträgt der Verkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaft zum Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsrechts im Jahr 2018 EUR 200.000,00. 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 2.200,00 (1,1 % von EUR 200.000,00), welche entsprechend vorzuschreiben ist. Die Beschwerdeführerin leistete bereits einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 660,00 an Eintragungsgebühr. Dieser Betrag ist von EUR 2.200,00 in Abzug zu bringen. Abzüglich der bereits geleisteten Zahlungen verbleibt sohin ein Restbetrag von EUR 1.540,00, welcher der Beschwerdeführerin gemeinsam mit der nach § 6a Abs 1 GEG vorzuschreibenden Einbringungsgebühr von EUR 8,00 spruchgemäß zur Zahlung vorzuschreiben war.

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 1.540,00 zzgl EUR 8,00 an Einbringungsgebühr zu leisten, weshalb der angefochtene Bescheid spruchgemäß abzuändern war.

Zu II. Vorschreibung von Barauslagen

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 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.

Der bestellte nichtamtliche Sachverständige begehrte im Sinne des § 53a Abs 2 iVm§ 17 VwGVG fristgerecht Gebühren für seine Sachverständigentätigkeit in Höhe von insgesamt EUR 6.894,54 (inkl USt). Beschlussgemäß hat das Bundesverwaltungsgericht dem Sachverständigen Gebühren in Höhe von EUR 3.606,00 (inkl USt) zugesprochen und auf das von dem Sachverständigen bekannt gegebene Konto überwiesen.

Die Beschwerdeführerin ist als Antragstellerin im gegenständlichen Grundbuchsverfahren zur Tragung dieser aufgelaufenen Barauslagen verpflichtet. Das Bundesverwaltungsgericht sprach hinsichtlich der Eintragungsgebühr über den diesbezüglichen verfahrenseinleitenden Antrag der Beschwerdeführerin vom 01. bzw 05. Februar 2018 ab. Nach der insoweit klaren Bestimmung des § 76 Abs 2 AVG hat jene Partei die Barauslagen, zu denen auch die Kosten für die Sachverständigen zählen, zu tragen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat.

Dem Einwand der Beschwerdeführerin, die Amtshandlung sei durch das Bezirksgericht XXXX verschuldet worden, deren Schätzung nachweislich unrichtig sei und jeglicher Grundlage entbehre, weshalb die Beschwerdeführerin die Gebühren nicht zu bezahlen habe, kommt dabei 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. 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 I. Stattgebung der Beschwerde“ ergibt.

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 von dem nichtamtlichen Sachverständigen fristgerecht geltend gemachten Gebühren wurden diesem vom Bundesverwaltungsgericht nach entsprechender Kostenbestimmung 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 die Höhe der verzeichneten Gebühren als absurd bezeichnete, was jedoch in Anbetracht dessen, dass das Bundesveraltungsgericht die Gebühr mittels Beschluss bestimmt hat, keine Entscheidungsrelevanz entfalten mag. Die weiteren Ausführungen, wonach die Beschwerdeführerin nur für jene Kosten aufzukommen habe, als sie den von ihr bestimmten Betrag nicht überschreiten, bleibt festzuhalten, dass ihrerseits ein solcher Betrag während des gesamten Verfahrens zu keinem Zeitpunkt stellig gemacht wurde, weshalb einer Berufung darauf keine Berechtigung zukommt.

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.

Ebensowenig warf der klare und eindeutige Wortlaut des § 76 Abs 1 AVG eine Rechtsfrage von grundsätzliche Bedeutung auf (vgl dazu VwGH 08.02.2018, Ra 2017711/0292; VwGH 11.04.2018, Ra 2017/12/0034).

Daher war die Revision nicht zuzulassen.

Schlagworte

Barauslagen Bemessungsgrundlage Bescheidabänderung Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Grundbuchseintragung Kostentragung nichtamtlicher Sachverständiger Pauschalgebühren Sachverständigengebühr Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2021:I413.2235882.1.00

Im RIS seit

19.01.2022

Zuletzt aktualisiert am

19.01.2022

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at