

TE Bvwg Erkenntnis 2024/5/8 L521 2281819-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.05.2024

Entscheidungsdatum

08.05.2024

Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25 Abs1 lit a

GGG Art1 §25 Abs1 lit b

GGG Art1 §26

GGG Art1 §26a

GGG Art1 §32 TP9 lit b Z1

VwGVG §28 Abs2

1. B-VG Art. 133 heute
 2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
 3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
 5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
 6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
 7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
 8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
 9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
 10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
 11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
-
1. GEG § 6a heute
 2. GEG § 6a gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 6a gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
 4. GEG § 6a gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 6a gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 6. GEG § 6a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 501/1984
-
1. VwGVG § 28 heute

2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017

3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Spruch

L521 2281819-1/13E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias Kopf, LL.M. über die Beschwerde der XXXX, vertreten durch Mag. Gabriele Hathaler, öffentliche Notarin in 4050 Traun, Linzer Straße 12, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Wels vom 13.10.2023, Zl. 540 Jv 14/23p, betreffend Eintragungsgebühr, zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias Kopf, LL.M. über die Beschwerde der römisch XXXX, vertreten durch Mag. Gabriele Hathaler, öffentliche Notarin in 4050 Traun, Linzer Straße 12, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Wels vom 13.10.2023, Zl. 540 Jv 14/23p, betreffend Eintragungsgebühr, zu Recht:

A)

Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos behoben.

B)

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Die beschwerdeführende Partei erwarb mit in Form eines Notariatsaktes abgeschlossenem Übergabsvertrag vom 16.02.2018 das alleinige Eigentumsrecht an der Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk im Ausmaß von ca. 756 m² samt dem darauf errichteten Gebäude zu einem Übergabepreis von EUR 50.000,00 und gegen Einräumung eines lebenslänglichen Wohnungsgebrauchsrechtes der übergebenden Parteien und eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes. 1. Die beschwerdeführende Partei erwarb mit in Form eines Notariatsaktes abgeschlossenem Übergabsvertrag vom 16.02.2018 das alleinige Eigentumsrecht an der Liegenschaft römisch XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk im Ausmaß von ca. 756 m² samt dem darauf errichteten Gebäude zu einem Übergabepreis von EUR 50.000,00 und gegen Einräumung eines lebenslänglichen Wohnungsgebrauchsrechtes der übergebenden Parteien und eines Belastungs- und Veräußerungsverbotes.

2. Der bevollmächtigte Vertragsverfasser beantragte mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs am 17.04.2018 eingebrachtem Antrag die grundbücherliche Durchführung des Rechtsgeschäftes, nämlich die Einverleibung des Eigentumsrechtes der beschwerdeführenden Partei ob der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sowie die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes und des Belastungs- und Veräußerungsverbotes.

Hinsichtlich der Bemessung der Gerichtsgebühren beantragte die beschwerdeführende Partei unter Hinweis auf § 26a Abs. 1 GGG die Heranziehung von 30% des Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage und fügte dem Antrag eine Erklärung des Vertragsverfassers über die Bewertung der Liegenschaft bei. Hinsichtlich der Bemessung der Gerichtsgebühren beantragte die beschwerdeführende Partei unter Hinweis auf Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG die Heranziehung von 30% des Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage und fügte dem Antrag eine Erklärung des Vertragsverfassers über die Bewertung der Liegenschaft bei.

3. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Wels vom 20.04.2018, TZ XXXX, wurden die beantragten Einverleibungen im Grundbuch antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Die beschwerdeführende Partei entrichtete hierfür im Wege der Selbstberechnung Eintragungsgebühr gemäß Tarifpost (TP) 9 lit. b Z. 1 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG)

im Betrag von EUR 750,00, ausgehend von 30% des Verkehrswertes der Liegenschaft als Bemessungsgrundlage.³ Mit Beschluss des Bezirksgerichts Wels vom 20.04.2018, TZ römisch XXXX, wurden die beantragten Einverleibungen im Grundbuch antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Die beschwerdeführende Partei entrichtete hierfür im Wege der Selbstberechnung Eintragungsgebühr gemäß Tarifpost (TP) 9 Litera b, Ziffer eins, des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) im Betrag von EUR 750,00, ausgehend von 30% des Verkehrswertes der Liegenschaft als Bemessungsgrundlage.

4. Mit nach Gebührenrevision ergangener Lastschriftanzeige vom 17.01.2023 und mangels erfolgter Einzahlung sodann mit Mandatsbescheid (Zahlungsauftrag) vom 14.03.2023 wurde die beschwerdeführende Partei zur Zahlung restlicher Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG im Betrag von EUR 411,00 für die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 verpflichtet.⁴ Mit nach Gebührenrevision ergangener Lastschriftanzeige vom 17.01.2023 und mangels erfolgter Einzahlung sodann mit Mandatsbescheid (Zahlungsauftrag) vom 14.03.2023 wurde die beschwerdeführende Partei zur Zahlung restlicher Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG im Betrag von EUR 411,00 für die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft sowie einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 verpflichtet.

5. Aufgrund einer dagegen erhobenen Vorstellung erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Wels den hier angefochtenen Bescheid vom 13.10.2023, womit die beschwerdeführende Partei neuerlich zur Zahlung restlicher Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG im Betrag von EUR 411,00 sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00 bei sonstiger zwangsweiser Einbringung verpflichtet wurde.⁵ Aufgrund einer dagegen erhobenen Vorstellung erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Wels den hier angefochtenen Bescheid vom 13.10.2023, womit die beschwerdeführende Partei neuerlich zur Zahlung restlicher Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG im Betrag von EUR 411,00 sowie einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG in Höhe von EUR 8,00 bei sonstiger zwangsweiser Einbringung verpflichtet wurde.

Begründend wird in der angefochtenen Entscheidung nach Wiedergabe des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und der anzuwendenden Gesetzesbestimmungen dargelegt, bei gemäß § 26a GGG begünstigten Erwerbsvorgängen sei vorrangig auf den dreifachen Einheitswert abzustellen. Sofern „kein Einheitswert besteht oder lediglich ein sogenannter Hilfseinheitswert von der Partei vorgelegt wird“, komme die Anknüpfung an 30% des Werts des einzutragenden Rechts in Betracht. Da im gegenständlichen Fall ein Einheitswert vorliege, verbleibe „für die Auffangregel der 30% Deckelung kein Raum“. Begründend wird in der angefochtenen Entscheidung nach Wiedergabe des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und der anzuwendenden Gesetzesbestimmungen dargelegt, bei gemäß Paragraph 26 a, GGG begünstigten Erwerbsvorgängen sei vorrangig auf den dreifachen Einheitswert abzustellen. Sofern „kein Einheitswert besteht oder lediglich ein sogenannter Hilfseinheitswert von der Partei vorgelegt wird“, komme die Anknüpfung an 30% des Werts des einzutragenden Rechts in Betracht. Da im gegenständlichen Fall ein Einheitswert vorliege, verbleibe „für die Auffangregel der 30% Deckelung kein Raum“.

6. Gegen den am 18.10.2023 zugestellten Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Wels richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht.

In ihrem Rechtsmittel hält die beschwerdeführende Partei der Begründung des angefochtenen Bescheides entgegen, der Gesetzgeber habe in § 26a Abs. 1 GGG die Bemessungsgrundlage in jedem Fall mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts als Obergrenze der Höhe nach eingeschränkt. Die von der Justizverwaltungsbehörde vertretene Auslegung entspreche nicht dem Willen des Gesetzgebers. Die Bewertung der Liegenschaft sei vom Vertragsverfasser nach den Vorschriften der Grundbuchsgebührenverordnung ermittelt, deren Vorschriften die Justizverwaltungsbehörde unbeachtet gelassen habe. In ihrem Rechtsmittel hält die beschwerdeführende Partei der Begründung des angefochtenen Bescheides entgegen, der Gesetzgeber habe in Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG die Bemessungsgrundlage in jedem Fall mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts als Obergrenze der Höhe nach eingeschränkt. Die von der Justizverwaltungsbehörde vertretene Auslegung entspreche nicht dem Willen des Gesetzgebers. Die Bewertung der Liegenschaft sei vom Vertragsverfasser nach den Vorschriften der Grundbuchsgebührenverordnung ermittelt, deren Vorschriften die Justizverwaltungsbehörde unbeachtet gelassen habe.

7. Die Beschwerdevorlage langte am 24.11.2023 beim Bundesverwaltungsgericht ein. Über Aufforderung des Bundesverwaltungsgerichtes ergänzten die Parteien des Beschwerdeverfahrens mit Schriftsätzen vom 22.01.2024 bzw. vom 12.02.2024 ihr sachverhaltsbezogenes Vorbringen. Die beschwerdeführende Partei brachte unter einem mit dem Schriftsatz vom 12.02.2024 eine selbsterstellte Bewertung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft in Vorlage, die der Justizverwaltungsbehörde im Anschluss zu Gehör gebracht wurde.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen: römisch II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

1.1. Die beschwerdeführende Partei erwarb mit Übergabsvertrag vom 16.02.2018 von ihren Eltern als übergebende Parteien das Eigentumsrecht an der Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk im Ausmaß von ca. 756 m² samt dem darauf errichteten Gebäude zu einem Übergabepreis von EUR 50.000,00 und gegen Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes der übergebenden Parteien und eines Belastungs- und Veräußerungsverbot. 1.1. Die beschwerdeführende Partei erwarb mit Übergabsvertrag vom 16.02.2018 von ihren Eltern als übergebende Parteien das Eigentumsrecht an der Liegenschaft römisch XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk im Ausmaß von ca. 756 m² samt dem darauf errichteten Gebäude zu einem Übergabepreis von EUR 50.000,00 und gegen Einräumung eines Wohnungsgebrauchsrechtes der übergebenden Parteien und eines Belastungs- und Veräußerungsverbot.

1.2. Die beschwerdeführende Partei beantragte am 17.04.2018 beim Bezirksgericht Wels die grundbücherliche Durchführung des Rechtsgeschäftes, nämlich die Einverleibung des Eigentumsrechtes der beschwerdeführenden Partei ob der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sowie die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes und des Belastungs- und Veräußerungsverbot.

Hinsichtlich der Bemessung der Gerichtsgebühren beantragte die beschwerdeführende Partei eingangs der Eingabe unter Hinweis auf § 26a Abs. 1 GGG die Heranziehung von 30% des Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage (sohin eine Bemessungsgrundlage in der Höhe von EUR 68.107,76) und fügte dem Antrag eine Erklärung des Vertragsverfassers über die Bewertung der Liegenschaft nach dem Immobiliendurchschnittspreis bei. Demnach befindet sich die übergebene Liegenschaft „im politischen Bezirk Wels-Land und besteht aus dem darauf errichteten Einfamilienhaus XXXX Dieses Haus hat eine gesamte Nutzfläche von 172,25 m². Nach der Grundstücksgröße gehört die Liegenschaft in die Kategorie B (720-940 m²). Es ist somit die Wohnfläche (172,25 m²) mit dem Wert von € 1.318,00 zu multiplizieren, dies ergibt für die gesamte Liegenschaft einen Wert von € 227.025,50.“ Hinsichtlich der Bemessung der Gerichtsgebühren beantragte die beschwerdeführende Partei eingangs der Eingabe unter Hinweis auf Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG die Heranziehung von 30% des Verkehrswertes als Bemessungsgrundlage (sohin eine Bemessungsgrundlage in der Höhe von EUR 68.107,76) und fügte dem Antrag eine Erklärung des Vertragsverfassers über die Bewertung der Liegenschaft nach dem Immobiliendurchschnittspreis bei. Demnach befindet sich die übergebene Liegenschaft „im politischen Bezirk Wels-Land und besteht aus dem darauf errichteten Einfamilienhaus römisch XXXX Dieses Haus hat eine gesamte Nutzfläche von 172,25 m². Nach der Grundstücksgröße gehört die Liegenschaft in die Kategorie B (720-940 m²). Es ist somit die Wohnfläche (172,25 m²) mit dem Wert von € 1.318,00 zu multiplizieren, dies ergibt für die gesamte Liegenschaft einen Wert von € 227.025,50.“

Das von den Übergebern vorbehaltene Wohnungsgebrauchsrecht wurde bei der Bewertung der Liegenschaft durch den Vertragsverfasser nicht näher berücksichtigt.

1.3. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Wels vom 20.04.2018, TZ XXXX , wurden die beantragten Einverleibungen im Grundbuch antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Die beschwerdeführende Partei entrichtete im Wege der Selbstberechnung Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG im Betrag von EUR 750,00, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in der Höhe von EUR 68.107,76. 1.3. Mit Beschluss des Bezirksgerichts Wels vom 20.04.2018, TZ römisch XXXX , wurden die beantragten Einverleibungen im Grundbuch antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Die beschwerdeführende Partei entrichtete im Wege der Selbstberechnung Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG im Betrag von EUR 750,00, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in der Höhe von EUR 68.107,76.

1.4. Der (einfache) Einheitswert für die Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk beträgt zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechtes EUR 35.173,66. 1.4. Der (einfache) Einheitswert für die Liegenschaft römisch XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk beträgt zum Zeitpunkt der Einverleibung des

Eigentumsrechtes EUR 35.173,66.

1.5. Der für die Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk am 20.04.2018 in unbelastetem Zustand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielende Preis betrug (nach dem Sachwertverfahren) EUR 352.000,00. Für das vorbehaltene Wohnungsgebrauchswert ist (einschließlich Marktwertanpassung) ein Abschlag von EUR 127.776,82 anzusetzen, sodass der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielende Preis in belastetem Zustand am 20.04.2018 EUR 224.223,18 betrug. 1.5. Der für die Liegenschaft römisch XXXX der Katastralgemeinde 51216 Marchtrenk am 20.04.2018 in unbelastetem Zustand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielende Preis betrug (nach dem Sachwertverfahren) EUR 352.000,00. Für das vorbehaltene Wohnungsgebrauchswert ist (einschließlich Marktwertanpassung) ein Abschlag von EUR 127.776,82 anzusetzen, sodass der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielende Preis in belastetem Zustand am 20.04.2018 EUR 224.223,18 betrug.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vollständig vorgelegten Akt des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens 540 Jv 14/23p der Präsidentin des Landesgerichtes Wels, der die Kopien der wesentlichen Aktenteile des Verfahrens TZ XXXX des Bezirksgerichtes Wels umfasst. 2.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den vollständig vorgelegten Akt des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens 540 Jv 14/23p der Präsidentin des Landesgerichtes Wels, der die Kopien der wesentlichen Aktenteile des Verfahrens TZ römisch XXXX des Bezirksgerichtes Wels umfasst.

2.2. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich – soweit nachstehend nicht anders angeführt – aus dem Inhalt des vorgelegten Aktes des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens sowie den im Rechtsmittelverfahren vorgelegten Urkunden, insbesondere dem Übergabsvertrag vom 16.02.2018 und dem beim Grundbuchsgericht eingebrachten Antrag vom 17.04.2018 samt Beilagen. Die Authentizität der maßgeblichen Urkunden ist im Rechtsmittelverfahren nicht strittig.

Die unter Punkt 1.5. getroffenen Feststellungen ergeben sich aus der von der beschwerdeführenden Partei vorgelegten umfangreichen Liegenschaftsbewertung zum Stichtag 16.02.2018, wobei das Bundesverwaltungsgericht aufgrund der zeitlichen Nähe und in Ermangelung eines entgegenstehenden Vorbringens davon ausgeht, dass bis zum 20.04.2018 keine maßgeblichen Veränderungen eingetreten sind.

Das Bundesverwaltungsgericht hegt in Anbetracht des ausführlichen und vollständig aufgenommenen Befundes sowie der schlüssigen Bewertung nach dem Sachwertverfahren keinen Zweifel daran, dass die beschwerdeführende Partei aufgrund ihrer beruflichen Erfahrung in der Immobilienwirtschaft über die erforderlichen fachlichen Kenntnisse zur Vornahme derartige Bewertungen verfügt. Auch wenn die beschwerdeführende Partei die von ihr vorgelegte Liegenschaftsbewertung nicht als Sachverständigengutachten verstanden wissen will, entspricht diese aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes inhaltlich den Anforderungen an ein Sachverständigengutachten und liefert deshalb vollen Beweis im Hinblick auf den Verkehrswert der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Die Liegenschaftsbewertung umfasst alle zur Plausibilitätsprüfung erforderlichen Informationen (§ 3 GGV). Der Bodenwert wurde anhand von Vergleichsgeschäften ermittelt und diesem Wert der Gebäudewert hinzugeschlagen, daraus ergibt sich ein bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielender Preis (und damit der Verkehrswert) der Liegenschaft in unbelastetem Zustand von gerundet EUR 352.000,00. Für das vorbehaltene Wohnungsgebrauchswert wurde nach schlüssiger Berechnung ein Abschlag von EUR 127.776,82 inhaltlich, beinhaltend eine Marktwertanpassung für die erschwerte Veräußerbarkeit. Der Verkehrswert der Liegenschaft in belastetem Zustand betrug somit EUR 224.223,18. Das Bundesverwaltungsgericht hegt in Anbetracht des ausführlichen und vollständig aufgenommenen Befundes sowie der schlüssigen Bewertung nach dem Sachwertverfahren keinen Zweifel daran, dass die beschwerdeführende Partei aufgrund ihrer beruflichen Erfahrung in der Immobilienwirtschaft über die erforderlichen fachlichen Kenntnisse zur Vornahme derartige Bewertungen verfügt. Auch wenn die beschwerdeführende Partei die von ihr vorgelegte Liegenschaftsbewertung nicht als Sachverständigengutachten verstanden wissen will, entspricht diese aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes inhaltlich den Anforderungen an ein Sachverständigengutachten und liefert deshalb vollen Beweis im Hinblick auf den Verkehrswert der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft. Die Liegenschaftsbewertung umfasst alle zur Plausibilitätsprüfung erforderlichen Informationen (Paragraph 3, GGV). Der Bodenwert wurde anhand von Vergleichsgeschäften ermittelt und diesem Wert der Gebäudewert hinzugeschlagen,

daraus ergibt sich ein bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielender Preis (und damit der Verkehrswert) der Liegenschaft in unbelastetem Zustand von gerundet EUR 352.000,00. Für das vorbehaltene Wohnungsgebrauchswert wurde nach schlüssiger Berechnung ein Abschlag von EUR 127.776,82 inhaltlich, beinhaltend eine Marktwertanpassung für die erschwerte Veräußerbarkeit. Der Verkehrswert der Liegenschaft in belastetem Zustand betrug somit EUR 224.223,18.

Die Justizverwaltungsbehörde trat der Liegenschaftsbewertung in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2024 weder im Hinblick auf den Befund, noch hinsichtlich der getroffenen Ableitungen entgegen. Die Liegenschaftsbewertung konnte daher den Feststellungen zugrunde gelegt werden.

Die Justizverwaltungsbehörde betont in ihrer Stellungnahme, dass die mit dem Grundbuchs Antrag übermittelte Erklärung des Vertragsverfassers von einer unrichtigen Wohnnutzfläche ausgehe. Aus der Liegenschaftsbewertung ergebe sich – unter Einrechnung des Kellers – eine Wohnnutzfläche von 267 m², wohingegen der dem Antrag vom 17.04.2018 beiliegenden Erklärung des Vertragsverfassers 172,25 m² zugrunde lägen. Bei Heranziehung der richtigen Wohnnutzfläche sei der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage günstiger. Eine nähere Klärung des tatsächlichen Ausmaßes der Wohnnutzfläche kann hier allerdings dahinstehen, da das vorbehaltene Wohnrecht nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes mittels Abschlags vom Sachwert zu berücksichtigen ist. Der Wert des einzutragenden Rechtes im Sinn des § 26 Abs. 1 GGG beträgt deshalb EUR 224.223,18 und liegt somit (geringfügig) unter den Annahmen des Vertragsverfassers im Jahr 2018. Die Justizverwaltungsbehörde betont in ihrer Stellungnahme, dass die mit dem Grundbuchs Antrag übermittelte Erklärung des Vertragsverfassers von einer unrichtigen Wohnnutzfläche ausgehe. Aus der Liegenschaftsbewertung ergebe sich – unter Einrechnung des Kellers – eine Wohnnutzfläche von 267 m², wohingegen der dem Antrag vom 17.04.2018 beiliegenden Erklärung des Vertragsverfassers 172,25 m² zugrunde lägen. Bei Heranziehung der richtigen Wohnnutzfläche sei der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage günstiger. Eine nähere Klärung des tatsächlichen Ausmaßes der Wohnnutzfläche kann hier allerdings dahinstehen, da das vorbehaltene Wohnrecht nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes mittels Abschlags vom Sachwert zu berücksichtigen ist. Der Wert des einzutragenden Rechtes im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, GGG beträgt deshalb EUR 224.223,18 und liegt somit (geringfügig) unter den Annahmen des Vertragsverfassers im Jahr 2018.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1 Rechtslage:

3.1.1. Gemäß § 1 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs. 3.1.1. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird § 2 Z. 4 GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet, in den Fällen der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) kann der Bundesminister für Justiz nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten mit Verordnung (§ 26a Abs. 3 GGG) festsetzen, dass auch der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr nach Tarifpost 9 lit. b Z 1 zu dem für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt begründet wird. Zahlungspflichtig ist gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß § 25 Abs. 1 lit. b GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird Paragraph 2, Ziffer 4, GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet, in den Fällen der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987) kann der

Bundesminister für Justiz nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten mit Verordnung (Paragraph 26 a, Absatz 3, GGG) festsetzen, dass auch der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr nach Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, zu dem für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt begründet wird. Zahlungspflichtig ist gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht.

3.1.2. Da § 2 Z. 4 GGG eine Verordnungsermächtigung dahingehend umfasst, dass der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr auf den für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt im Verordnungsweg verschoben werden kann, ist zur Klarstellung festzuhalten, dass die Grundbuchsgebührenverordnung (GGV) diese Ermächtigung nicht ausschöpft. § 10a Abs. 1 GGV legt lediglich den Fälligkeitstermin in näher angeführten Fällen unter einem mit dem Fälligkeitstermin der Grunderwerbsteuer fest. Einen von § 2 Z. 4 GGG abweichenden Zeitpunkt der Entstehung des Gebührenanspruchs regelt die GGV nicht (VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086). 3.1.2. Da Paragraph 2, Ziffer 4, GGG eine Verordnungsermächtigung dahingehend umfasst, dass der Anspruch des Bundes auf die Eintragungsgebühr auf den für die Fälligkeit der Grunderwerbsteuer maßgebenden Zeitpunkt im Verordnungsweg verschoben werden kann, ist zur Klarstellung festzuhalten, dass die Grundbuchsgebührenverordnung (GGV) diese Ermächtigung nicht ausschöpft. Paragraph 10 a, Absatz eins, GGV legt lediglich den Fälligkeitstermin in näher angeführten Fällen unter einem mit dem Fälligkeitstermin der Grunderwerbsteuer fest. Einen von Paragraph 2, Ziffer 4, GGG abweichenden Zeitpunkt der Entstehung des Gebührenanspruchs regelt die GGV nicht (VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086).

Die beschwerdeführende Partei hat in ihrem Grundbuchsgesuch vom 17.04.2018 die in den Feststellungen dargestellten Eintragungen im Grundbuch beantragt. Die Eintragungen wurden am 20.04.2018 bewilligt. Der Gebührenanspruch des Bundes wurde mit der Vornahme der Eintragungen und damit ebenfalls am 20.04.2018 begründet.

3.1.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum GGG knüpft die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten (VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elementes des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Grundsatz nicht gerecht werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/16/0033).

In Ermangelung entgegenstehender Vorschriften über den Wirksamkeitszeitpunkt ist im Abgabenrecht grundsätzlich jene Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes maßgebend (VwGH 20.04.1998, Zl. 97/17/0414; zum Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften allgemein siehe etwa VwGH 31.08.2016, Ro 2014/17/0103 mwN; spezifisch zum GGG siehe VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086; 18.01.2018, Ra 2017/16/0183), somit fallbezogen das GGG in der am 20.04.2018 geltenden, zuletzt durch BGBl. I Nr. 130/2017 novellierten, Fassung. In Ermangelung entgegenstehender Vorschriften über den Wirksamkeitszeitpunkt ist im Abgabenrecht grundsätzlich jene Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes maßgebend (VwGH 20.04.1998, Zl. 97/17/0414; zum Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften allgemein siehe etwa VwGH 31.08.2016, Ro 2014/17/0103 mwN; spezifisch zum GGG siehe VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086; 18.01.2018, Ra 2017/16/0183), somit fallbezogen das GGG in der am 20.04.2018 geltenden, zuletzt durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 130 aus 2017, novellierten, Fassung

3.1.4. Gemäß § 26 Abs. 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. 3.1.4. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts § 26 Abs. 2 GGG zufolge eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4 zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach § 26a Abs. 3 GGG geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann. Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts Paragraph 26, Absatz 2, GGG zufolge eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (Paragraph 4, Absatz 7,) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (Paragraph 2, Ziffer 4, zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach Paragraph 26 a, Absatz 3, GGG geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.

Gemäß § 26a Abs. 1 GGG in der hier anzuwendenden Fassung ist abweichend von § 26 GGG für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei der Übertragung einer Liegenschaft an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1 GGG), heranzuziehen. Gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG in der hier anzuwendenden Fassung ist abweichend von Paragraph 26, GGG für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei der Übertragung einer Liegenschaft an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts (Paragraph 26, Absatz eins, GGG), heranzuziehen.

Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt § 26a Abs. 2 GGG zufolge 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, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen. Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt Paragraph 26 a, Absatz 2, GGG zufolge 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, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

Die Bundesministerin für Justiz hat gemäß § 26a Abs. 3 GGG unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung die näheren Umstände und Modalitäten für die zur Ermittlung des Werts erforderlichen Angaben nach § 26 Abs. 2, für die Inanspruchnahme der Begünstigungen nach § 26a Abs. 1 sowie für die Bescheinigungen nach § 26a Abs. 2 GGG nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu bestimmen. Unter anderem aufgrund dieser Verordnungsmächtigung wurde die GGV erlassen, wobei im Beschwerdefall die GGV in der Fassung der Novelle BGBl. II Nr. 251/2016 anzuwenden ist. Die Bundesministerin für Justiz hat gemäß Paragraph 26 a, Absatz 3, GGG unter Berücksichtigung der Grundsätze einer einfachen und sparsamen Verwaltung durch Verordnung die näheren Umstände und Modalitäten für die zur Ermittlung des Werts erforderlichen Angaben nach Paragraph 26, Absatz 2,, für die Inanspruchnahme der Begünstigungen nach Paragraph 26 a, Absatz eins, sowie für die Bescheinigungen nach Paragraph 26 a, Absatz 2, GGG nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu bestimmen. Unter anderem aufgrund dieser Verordnungsmächtigung wurde die GGV erlassen, wobei im Beschwerdefall die GGV in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 251 aus 2016, anzuwenden ist.

Gemäß Tarifpost 9 lit. b Z. 1 GGG unterliegen Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums einer Gebühr in der Höhe von 1,1 % vom Wert des Rechts. Gemäß Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, GGG unterliegen Eintragungen in das Grundbuch (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums einer Gebühr in der Höhe von 1,1 % vom Wert des Rechts.

3.2. In der Sache:

3.2.1. Vorauszuschicken ist, dass die Verwirklichung des Gebührentatbestandes des TP 9 lit. b Z. 1 GGG im vorliegenden Fall außer Zweifel steht. Die zu lösende Rechtsfrage betrifft alleine die Höhe der Bemessungsgrundlage.

Zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens ist strittig, ob der dreifache Einheitswert – in casu EUR 105.520,98 – als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist oder ein niedrigerer Wert. 3.2.1. Vorauszuschicken ist, dass die Verwirklichung des Gebührentatbestandes des TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG im vorliegenden Fall außer Zweifel steht. Die zu lösende Rechtsfrage betrifft alleine die Höhe der Bemessungsgrundlage. Zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens ist strittig, ob der dreifache Einheitswert – in casu EUR 105.520,98 – als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist oder ein niedrigerer Wert.

§ 26a Abs. 1 GGG begünstigt ausgewählte Erwerbsvorgänge – die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmung sind in Anbetracht des Vorliegens eines Rechtsgeschäftes zwischen Eltern und ihrem Kind sowie der rechtzeitigen Inanspruchnahme der Begünstigung eingangs der Eingabe vom 17.04.2018 unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage zweifelsfrei gegeben – dahingehend, dass grundsätzlich der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage bildet, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts im Sinn des § 26 Abs. 1 GGG. Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG begünstigt ausgewählte Erwerbsvorgänge – die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Bestimmung sind in Anbetracht des Vorliegens eines Rechtsgeschäftes zwischen Eltern und ihrem Kind sowie der rechtzeitigen Inanspruchnahme der Begünstigung eingangs der Eingabe vom 17.04.2018 unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage zweifelsfrei gegeben – dahingehend, dass grundsätzlich der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage bildet, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, GGG.

3.2.2 § 26a GGG geht auf Grundbuchsgebührennovelle, BGBl. I Nr. 1/2013, zurück. Die Novellierung erfolgte in Reaktion auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 21.09.2011, VfSlg. 19.487/2011, womit die Anknüpfung des GGG an die Bemessungsgrundlage des GrEStG für die Zwecke der Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch für verfassungswidrig erklärt und die maßgeblichen Bestimmungen mit Ablauf des 31.12.2012 aufgehoben wurden. Zum in Rede stehenden § 26a Abs. 1 GGG führt der Gesetzgeber in den Materialien aus: „§ 26a regelt begünstigte Erwerbsvorgänge, bei denen eine von § 26 abweichende Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Als Bemessungsgrundlage soll in diesen Fällen grundsätzlich der dreifache Einheitswert herangezogen werden, der typischerweise weit unter dem Wert nach § 26 liegt. Da sich aber die Einheitswerte im Laufe der Jahre sehr unterschiedlich entwickelt haben und sichergestellt werden soll, dass ohne regionale Unterschiede die Regelung ihre begünstigende Wirkung entfaltet, soll vorgesehen werden, dass die Bemessungsgrundlage maximal 30% des Werts nach § 26 betragen soll. Sollten sich die Liegenschaftswerte in einzelnen Regionen daher deutlich schlechter entwickelt haben als im Durchschnitt, wird durch diese Grenze sichergestellt, dass auch in diesen Regionen die begünstigende Wirkung der Regelung greift. § 26a findet unabhängig von der Art der Übertragung Anwendung, das heißt sowohl bei unentgeltlichen wie auch entgeltlichen Liegenschaftsübertragungen“ (RV 1984 BlgNR 24. GP, S. 7). 3.2.2 Paragraph 26 a, GGG geht auf Grundbuchsgebührennovelle, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013, zurück. Die Novellierung erfolgte in Reaktion auf das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 21.09.2011, VfSlg. 19.487/2011, womit die Anknüpfung des GGG an die Bemessungsgrundlage des GrEStG für die Zwecke der Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch für verfassungswidrig erklärt und die maßgeblichen Bestimmungen mit Ablauf des 31.12.2012 aufgehoben wurden. Zum in Rede stehenden Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG führt der Gesetzgeber in den Materialien aus: „§ 26a regelt begünstigte Erwerbsvorgänge, bei denen eine von Paragraph 26, abweichende Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Als Bemessungsgrundlage soll in diesen Fällen grundsätzlich der dreifache Einheitswert herangezogen werden, der typischerweise weit unter dem Wert nach Paragraph 26, liegt. Da sich aber die Einheitswerte im Laufe der Jahre sehr unterschiedlich entwickelt haben und sichergestellt werden soll, dass ohne regionale Unterschiede die Regelung ihre begünstigende Wirkung entfaltet, soll vorgesehen werden, dass die Bemessungsgrundlage maximal 30% des Werts nach Paragraph 26, betragen soll. Sollten sich die Liegenschaftswerte in einzelnen Regionen daher deutlich schlechter entwickelt haben als im Durchschnitt, wird durch diese Grenze sichergestellt, dass auch in diesen Regionen die begünstigende Wirkung der Regelung greift. Paragraph 26 a, findet unabhängig von der Art der Übertragung Anwendung, das heißt sowohl bei unentgeltlichen wie auch entgeltlichen Liegenschaftsübertragungen“ (RV 1984 BlgNR 24. GP, S. 7).

Eine Untersuchung des Wortlautes des § 26a Abs. 1 GGG ergibt zunächst, dass sich die Wortfolge „maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts“ unzweifelhaft nur auf die unmittelbar vorangehend angeführte Bezugnahme auf den dreifachen Einheitswert bezieht und hiezu in einem Regel-Ausnahme-Verhältnis steht. Bei nach § 26a Abs. 1 GGG begünstigten Erwerbsvorgängen soll grundsätzlich der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage für die

Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG bilden. Die Bemessungsgrundlage ist allerdings der Höhe nach jedenfalls mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts im Sinn des § 26 Abs. 1 GGG beschränkt. Für dieses Auslegungsergebnis spricht einerseits der eindeutige Gesetzeswortlaut, andererseits aber auch der in den Gesetzesmaterialien vertretene Standpunkt, dass die Beschränkung mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts sicherstellen soll, dass § 26a Abs. 1 GGG ohne regionale Unterschiede seine begünstigende Wirkung entfaltet. Eine Untersuchung des Wortlautes des Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG ergibt zunächst, dass sich die Wortfolge „maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts“ unzweifelhaft nur auf die unmittelbar vorangehend angeführte Bezugnahme auf den dreifachen Einheitswert bezieht und hiezu in einem Regel-Ausnahme-Verhältnis steht. Bei nach Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG begünstigten Erwerbsvorgängen soll grundsätzlich der dreifache Einheitswert die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG bilden. Die Bemessungsgrundlage ist allerdings der Höhe nach jedenfalls mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, GGG beschränkt. Für dieses Auslegungsergebnis spricht einerseits der eindeutige Gesetzeswortlaut, andererseits aber auch der in den Gesetzesmaterialien vertretene Standpunkt, dass die Beschränkung mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts sicherstellen soll, dass Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG ohne regionale Unterschiede seine begünstigende Wirkung entfaltet.

3.2.3. Das Bundesverwaltungsgericht kann vor diesem Hintergrund den tragenden rechtlichen Erwägungen der Justizverwaltungsbehörde (die im angefochtenen Bescheid systematisch unrichtig unter dem Punkt „Verfahrensgang und Sachverhalt“ angeführt werden), wonach die Anknüpfung an 30% des Werts des einzutragenden Rechts nur im Fall des Fehlens eines Einheitswertes oder bei Heranziehung eines Hilfseinheitswertes in Betracht komme, nicht beitreten: Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum GGG knüpft die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes durch die Kostenbeamten zu gewährleisten (VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021 mwN). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elementes des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Grundsatz nicht gerecht werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/16/0033). Die von der Justizverwaltungsbehörde vorgeschlagene einschränkende Auslegung findet im Gesetzeswortlaut keine Deckung und würde auch der bereits erörterten ratio legis widerstreiten. Die Beschränkung der Bemessungsgrundlage auf 30% des Werts des einzutragenden Rechts dient nämlich der Wirksamkeit der in § 26a Abs. 1 GGG insgesamt normierten Begünstigung und stellt keinesfalls nur eine Auffangregel dar. 3.2.3. Das Bundesverwaltungsgericht kann vor diesem Hintergrund den tragenden rechtlichen Erwägungen der Justizverwaltungsbehörde (die im angefochtenen Bescheid systematisch unrichtig unter dem Punkt „Verfahrensgang und Sachverhalt“ angeführt werden), wonach die Anknüpfung an 30% des Werts des einzutragenden Rechts nur im Fall des Fehlens eines Einheitswertes oder bei Heranziehung eines Hilfseinheitswertes in Betracht komme, nicht beitreten: Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum GGG knüpft die Gebührenpflicht an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes durch die Kostenbeamten zu gewährleisten (VwGH 22.10.2015, Ro 2014/16/0021 mwN). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elementes des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder die Ausnahme geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Grundsatz nicht gerecht werden (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/16/0033). Die von der Justizverwaltungsbehörde vorgeschlagene einschränkende Auslegung findet im Gesetzeswortlaut keine Deckung und würde auch der bereits erörterten ratio legis widerstreiten. Die Beschränkung der Bemessungsgrundlage auf 30% des Werts des einzutragenden Rechts dient nämlich der Wirksamkeit der in Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG insgesamt normierten Begünstigung und stellt keinesfalls nur eine Auffangregel dar.

Die Justizverwaltungsbehörde setzt sich mit ihrer Rechtsansicht schließlich auch in Konflikt mit dem Erlass des Bundesministeriums für Justiz, BMVRDJ-Z18.100TP9/0026-I 7/2019 (GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage). Demnach ist bei begünstigten Erwerbsvorgängen gemäß § 26a Abs. 1 GGG die Bemessungsgrundlage des dreifachen Einheitswerts mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts gedeckelt. Durch den Verweis auf § 26 Abs. 1 GGG ist klargestellt, dass 30% des für das einzutragende Recht nach § 26 Abs. 1 GGG zu ermittelnden Werts die Höchstgrenze darstellt (Dokalik, Gerichtsgebühren 22 GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Rz 47). Die Justizverwaltungsbehörde setzt sich mit ihrer Rechtsansicht schließlich auch in Konflikt mit dem Erlass des Bundesministeriums für Justiz, BMVRDJ-Z18.100TP9/0026-I 7/2019 (GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage).

Demnach ist bei begünstigten Erwerbsvorgängen gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG die Bemessungsgrundlage des dreifachen Einheitswerts mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts gedeckelt. Durch den Verweis auf Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist klargestellt, dass 30% des für das einzutragende Recht nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG zu ermittelnden Werts die Höchstgrenze darstellt (Dokalik, Gerichtsgebühren²² GGG-Richtlinie TP 9 – Bemessungsgrundlage, Rz 47).

Mit dem Hinweis auf das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22.07.2019, I413 2215754-1/7E, ist für die Justizverwaltungsbehörde in diesem Zusammenhang nichts gewonnen, zumal für die der Entscheidung zugrunde liegende abgeschriebene Teilfläche gar kein Einheitswert festgestellt wurde. Das Bundesverwaltungsgericht führte aus, dass in solchen Fällen in Ermangelung eines Einheitswertes auf § 26a Abs. 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG als Auffangtatbestand zurückgegriffen werden könne. Der Verwaltungsgerichtshof stellte in seinem dazu nach Erhebung einer ordentlichen Revision ergangenem Erkenntnis vom 12.11.2019, Ro 2019/16/0014, ergänzend klar, dass zur einfacheren Handhabung in solchen Fällen die Bemessungsgrundlage stets mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts zu berechnen ist, ohne dass der Justizverwaltungsbehörde ein Ermessen zur Heranziehung eines niedrigeren Hundertsatzes als gesetzlich vorgesehen zukommt. Keinesfalls lässt sich aus den zitierten Entscheidungen allerdings ableiten, dass im Fall des Bestehens eines Einheitswertes § 26a Abs. 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG nicht angesprochen werden dürfe und der dreifache Einheitswert auch dann die Bemessungsgrundlage bilde, wenn er mehr als 30% des Werts des einzutragenden Rechts beträgt. Eine solche Auslegung würde – wie bereits erörtert – dem klaren Gesetzeswortlaut widerstreiten. In den zitierten Entscheidungen war eine abgeschriebene Teilfläche ohne festgestellten Einheitswert verfahrensgegenständlich, sodass gar keine Aussagen im Hinblick auf Liegenschaften mit festgestelltem Einheitswert zu treffen waren. Mit dem Hinweis auf das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22.07.2019, I413 2215754-1/7E, ist für die Justizverwaltungsbehörde in diesem Zusammenhang nichts gewonnen, zumal für die der Entscheidung zugrunde liegende abgeschriebene Teilfläche gar kein Einheitswert festgestellt wurde. Das Bundesverwaltungsgericht führte aus, dass in solchen Fällen in Ermangelung eines Einheitswertes auf Paragraph 26 a, Absatz eins, erster Satz letzter Halbsatz GGG als Auffangtatbestand zurückgegriffen werden könne. Der Verwaltungsgerichtshof stellte in seinem dazu nach Erhebung einer ordentlichen Revision ergangenem Erkenntnis vom 12.11.2019, Ro 2019/16/0014, ergänzend klar, dass zur einfacheren Handhabung in solchen Fällen die Bemessungsgrundlage stets mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts zu berechnen ist, ohne dass der Justizverwaltungsbehörde ein Ermessen zur Heranziehung eines niedrigeren Hundertsatzes als gesetzlich vorgesehen zukommt. Keinesfalls lässt sich aus den zitierten Entscheidungen allerdings ableiten, dass im Fall des Bestehens eines Einheitswertes Paragraph 26 a, Absatz eins, erster Satz letzter Halbsatz GGG nicht angesprochen werden dürfe und der dreifache Einheitswert auch dann die Bemessungsgrundlage bilde, wenn er mehr als 30% des Werts des einzutragenden Rechts beträgt. Eine solche Auslegung würde – wie bereits erörtert – dem klaren Gesetzeswortlaut widerstreiten. In den zitierten Entscheidungen war eine abgeschriebene Teilfläche ohne festgestellten Einheitswert verfahrensgegenständlich, sodass gar keine Aussagen im Hinblick auf Liegenschaften mit festgestelltem Einheitswert zu treffen waren.

Der Vollständigkeit halber ist im Einklang mit dem Vorbringen in der Beschwerde noch darauf hinzuweisen, dass die GGV in ihren §§ 7 und 8 nähere Regelungen für den Fall der Berufung der zahlungspflichtigen Partei auf 30% des Werts des einzutragenden Rechts als Bemessungsgrundlage vorsieht. Diesen Bestimmungen kann ebenfalls kein Anhaltspunkt dafür entnommen werden, dass eine Berufung auf die Begünstigung des § 26a Abs. 1 erster Satz letzter Halbsatz GGG nur beim Fehlen eines Einheitswertes oder bei Heranziehung eines Hil

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