

# TE Bvwg Erkenntnis 2024/6/5 W101 2228821-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.06.2024

## Entscheidungsdatum

05.06.2024

## Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §26 Abs1

GGG Art1 §26 Abs3 Z1

GGG Art1 §32 TP9 litb 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

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. Christine AMANN als Einzelrichterin über die Beschwerde der XXXX GmbH, vertreten durch RA Mag. Arno PAJEK, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30.12.2019, Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), betreffend Gerichtsgebühren nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 26.04.2024 zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. Christine AMANN als Einzelrichterin über die Beschwerde der römisch XXXX GmbH, vertreten durch RA Mag. Arno PAJEK, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30.12.2019, Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), betreffend Gerichtsgebühren nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 26.04.2024 zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG iVm TP 9 lit. b Z 1 GGG und § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idFBGBl. II Nr. 152/2017 als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG und Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 152 aus 2017, als unbegründet abgewiesen.

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:

Mit Vertrag/Notariatsakt vom 06.12.2018 war der Beschwerdeführerin das Superädifikat der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX, Grundstücksnr. 2035, mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör lastenfrei übertragen worden. Dabei war in Punkt 3 dieses Vertrages festgehalten worden, dass für die Aufgabe an den Pachtrenten an der Pachtliegenschaft EZ XXXX KG XXXX, Grundstücksnr. 2035, ein Ablösepreis iHv € 250.000,00 vereinbart werde. Weiters war in Punkt 8 ausgeführt worden, dass sich die Grunderwerbssteuer aus dem dreifachen Einheitswert iHv € 22.891,95 errechne. Mit Vertrag/Notariatsakt vom 06.12.2018 war der Beschwerdeführerin das Superädifikat der Liegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX, Grundstücksnr. 2035, mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör lastenfrei übertragen worden. Dabei war in Punkt 3 dieses Vertrages festgehalten worden, dass für die Aufgabe an den Pachtrenten an der Pachtliegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX, Grundstücksnr. 2035, ein Ablösepreis iHv € 250.000,00 vereinbart werde. Weiters war in Punkt 8 ausgeführt worden, dass sich die Grunderwerbssteuer aus dem dreifachen Einheitswert iHv € 22.891,95 errechne.

Mit Antrag vom 15.03.2019 begehrte die Beschwerdeführerin sodann die Urkundenhinterlegung zum Erwerb des Eigentumsrechtes des Superädifikates ob der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX, Grundstücksnr. 2035. Als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr gab sie den Betrag von € 22.892,00 an und entrichtete mittels Selbstberechnung unter Heranziehung dieser Bemessungsgrundlage beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern eine Eintragungsgebühr, bemessen vom dreifachen Einheitswert, iHv € 252,00. Mit Antrag vom 15.03.2019 begehrte die Beschwerdeführerin sodann die Urkundenhinterlegung zum Erwerb des Eigentumsrechtes des Superädifikates ob der Liegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX, Grundstücksnr. 2035. Als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr gab sie den Betrag von € 22.892,00 an und entrichtete mittels Selbstberechnung unter Heranziehung dieser Bemessungsgrundlage beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern eine Eintragungsgebühr, bemessen vom dreifachen Einheitswert, iHv € 252,00.

Mit Beschluss vom 19.03.2019, Uh 33/19 (TZ 1076/19), bewilligte das Bezirksgericht Floridsdorf (in der Folge: BG) antragsgemäß diese Eintragung, welche in der Folge am selben Tag vollzogen worden war.

Mit Lastschriftanzeige vom 12.04.2019, Zl. 016 TZ 1076/2019 – VNR 2, schrieb die Kostenbeamtin des BG für die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien (in der Folge: LG) der Beschwerdeführerin die Zahlung einer Eintragungsgebühr (abzüglich der selbstberechneten Gebühr iHv € 252,00) iHv € 2.498,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) gemäß Tarifpost (TP) 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 idF BGBl. II Nr. 152/2017 (GGG), vor. Mit Lastschriftanzeige vom 12.04.2019, Zl. 016 TZ 1076/2019 – VNR 2, schrieb die Kostenbeamtin des BG für die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien (in der Folge: LG) der Beschwerdeführerin die Zahlung einer Eintragungsgebühr (abzüglich der selbstberechneten Gebühr iHv € 252,00) iHv € 2.498,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) gemäß Tarifpost (TP) 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 152 aus 2017, (GGG), vor.

In weiterer Folge schrieb das LG der Beschwerdeführerin mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 26.04.2019, Zl. 016 TZ 1076/2019 – VNR 2, die Zahlung der Pauschalgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, insgesamt daher den Betrag von € 2.506,00, zur Zahlung vor. In weiterer Folge schrieb das LG der Beschwerdeführerin mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 26.04.2019, Zl. 016 TZ 1076/2019 – VNR 2, die Zahlung der Pauschalgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, insgesamt daher den Betrag von € 2.506,00, zur Zahlung vor.

Gegen den o.a. Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht eine Vorstellung.

Mit Bescheid vom 30.12.2019 (zugestellt am 14.01.2020), Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), verpflichtete die belangte Behörde die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00. Mit Bescheid vom 30.12.2019 (zugestellt am 14.01.2020), Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), verpflichtete die belangte Behörde die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen Folgendes aus: Werde an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht durch Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (§ 434 bis 437, 451 Abs. 2 ABGB) erworben, so sei für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes (Anmerkung 11 zu TP 9 GGG). Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG betrage die Höhe der Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes der Eintragung. Der Wert des jeweils einzutragenden Rechtes für die Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 GGG). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei 1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, 2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststehe, der Kapitalwert, 3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen werde, 4. bei der Enteignung die Entschädigung (§ 26 Abs. 3 GGG) als Bemessungsgrundlage (Wert der Gegenleistung) heranzuziehen. Gegenleistung iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG sei dabei nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dafür zu leisten verspreche, dass er das Grundstück (hier das Superädifikat) erhalte (Dokalik, Gerichtsgebühren<sup>13</sup> [2017] E 13 zu § 26 GGG). Solche übernommenen Leistungen im Sinne dieser Bestimmung seien auch Leistungen, die aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssten (vgl. VwGH vom 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Im konkreten Fall sei eine entsprechende Ablösezahlung für die Aufgabe der Pachtrechte als Gegenleistung vereinbart worden. Die Ablösezahlung sei somit „sonstige Leistung“ iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG und daher eine vom Käufer übernommene Gegenleistung. Die Beschwerdeführerin habe durch Hinterlegung der Urkunde (Notariatsakt vom 06.12.2018) das Eigentumsrecht an dem laut Gutachten des

Sachverständigen „wertlosen“ Superädifikat erworben und für die Aufgabe der Pachtrechte eine Ablösezahlung iHv € 250.000,00 vereinbart. Aus wirtschaftlichen Aspekten könne davon ausgegangen werden, dass nicht der Erwerb/Kauf/Schenkung des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes gebildet habe, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erworben habe, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkung des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte würden in einem ursächlichen Zusammenhang stehen, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen sei, weil es sich im gegenständlichen Fall um den Wert handle, der gemäß § 26 GGG zu erzielen sei. Aufgrund einer Bemessungsgrundlage von € 250.000,00 errechne sich eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.750,00 ( $€ 250.000,00 \times 1,1\%$ ). Da bereits ein (Teil)Betrag iHv € 252,00 mit Selbstberechnung entrichtet worden sei, ergebe sich eine restliche Gebührenvorschreibung iHv € 2.498,00. Bei der Vorschreibung mit Zahlungsauftrag sei gemäß § 6a Abs. 1 GEG eine Einhebungsgebühr iHv € 8,00 zu bezahlen. Es errechne sich somit eine noch offene restliche Gebührenschaft iHv € 2.506,00. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen Folgendes aus: Werde an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht durch Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (Paragraph 434 bis 437, 451 Absatz 2, ABGB) erworben, so sei für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes (Anmerkung 11 zu TP 9 GGG). Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG betrage die Höhe der Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes der Eintragung. Der Wert des jeweils einzutragenden Rechtes für die Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (Paragraph 26, GGG). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei 1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, 2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststehe, der Kapitalwert, 3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen werde, 4. bei der Enteignung die Entschädigung (Paragraph 26, Absatz 3, GGG) als Bemessungsgrundlage (Wert der Gegenleistung) heranzuziehen. Gegenleistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG sei dabei nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dafür zu leisten verspreche, dass er das Grundstück (hier das Superädifikat) erhalte (Dokalik, Gerichtsgebühren<sup>13</sup> [2017] E 13 zu Paragraph 26, GGG). Solche übernommenen Leistungen im Sinne dieser Bestimmung seien auch Leistungen, die aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssten vergleiche VwGH vom 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Im konkreten Fall sei eine entsprechende Ablösezahlung für die Aufgabe der Pachtrechte als Gegenleistung vereinbart worden. Die Ablösezahlung sei somit „sonstige Leistung“ iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG und daher eine vom Käufer übernommene Gegenleistung. Die Beschwerdeführerin habe durch Hinterlegung der Urkunde (Notariatsakt vom 06.12.2018) das Eigentumsrecht an dem laut Gutachten des Sachverständigen „wertlosen“ Superädifikat erworben und für die Aufgabe der Pachtrechte eine Ablösezahlung iHv € 250.000,00 vereinbart. Aus wirtschaftlichen Aspekten könne davon ausgegangen werden, dass nicht der Erwerb/Kauf/Schenkung des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes gebildet habe, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erworben habe, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkung des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte würden in einem ursächlichen Zusammenhang stehen, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen sei, weil es sich im gegenständlichen Fall um den Wert handle, der gemäß Paragraph 26, GGG zu erzielen sei. Aufgrund einer Bemessungsgrundlage von € 250.000,00 errechne sich eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.750,00 ( $€ 250.000,00 \times 1,1\%$ ). Da bereits ein (Teil)Betrag iHv € 252,00 mit Selbstberechnung entrichtet worden sei, ergebe sich eine restliche Gebührenvorschreibung iHv € 2.498,00. Bei der Vorschreibung mit Zahlungsauftrag sei gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG eine Einhebungsgebühr iHv € 8,00 zu bezahlen. Es errechne sich somit eine noch offene restliche Gebührenschaft iHv € 2.506,00.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht am 10.02.2020 eine Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen Folgendes aus: Nach dem klaren Gesetzeswortlaut des § 26 Abs. 1 GGG sei bei der Eintragung des Eigentumsrechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes (hier: Eigentumsrecht am

Superädifikat) auszugehen. Mit dem gegenständlichen Vertrag werde nur das Superädifikat schenkungsweise erworben. Nach dem Gesetzeswortlaut sei daher für die Berechnung der Eintragungsgebühr auch nur der Wert des Superädifikates (Wert des einzutragenden Eigentumsrechtes) heranzuziehen. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde stelle die Ablösezahlung keine sonstige Leistung iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG dar. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes seien Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstücks, sondern für andere Leistungen (hier: Aufgabe der Pachtrechte) erbringe, nicht Teil der Bemessungsgrundlage (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht am 10.02.2020 eine Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen Folgendes aus: Nach dem klaren Gesetzeswortlaut des Paragraph 26, Absatz eins, GGG sei bei der Eintragung des Eigentumsrechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes (hier: Eigentumsrecht am Superädifikat) auszugehen. Mit dem gegenständlichen Vertrag werde nur das Superädifikat schenkungsweise erworben. Nach dem Gesetzeswortlaut sei daher für die Berechnung der Eintragungsgebühr auch nur der Wert des Superädifikates (Wert des einzutragenden Eigentumsrechtes) heranzuziehen. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde stelle die Ablösezahlung keine sonstige Leistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG dar. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes seien Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstücks, sondern für andere Leistungen (hier: Aufgabe der Pachtrechte) erbringe, nicht Teil der Bemessungsgrundlage (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006).

Mit Schreiben vom 17.02.2020 legte die belangte Behörde die Beschwerde und den gegenständlichen Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

Mit Erkenntnis vom 11.03.2022, Zl. W101 2228821-1/2E, wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG iVm TP 9 lit. b Z 1 GGG und § 26 Abs. 1 GGG ab. Mit Erkenntnis vom 11.03.2022, Zl. W101 2228821-1/2E, wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG und Paragraph 26, Absatz eins, GGG ab.

Gegen dieses Erkenntnis erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht eine außerordentliche Revision wegen Rechtswidrigkeit.

Mit Erkenntnis vom 01.02.2024, Zl. Ra 2022/16/0031, (eingelangt am 12.03.2024) behob der Verwaltungsgerichtshof das bekämpfte Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.03.2022 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts.

Begründend führte der Verwaltungsgerichtshof im Wesentlichen Folgendes aus:

Das Bundesverwaltungsgericht sei in dem angefochtenen Erkenntnis davon ausgegangen, dass der Ablösepreis iHv € 250.000,00 als Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates erbracht worden sei. Das Bundesverwaltungsgericht habe aber weder den Inhalt des Vertrages vom 06.12.2018 festgestellt noch habe es sich mit dem den Erwerbsvorgang betreffenden Parteiwillen auseinandergesetzt. Eine solche Auseinandersetzung wäre jedoch erforderlich gewesen, da sich bereits aus dem Wortlaut des § 26 Abs. 3 GGG ergebe, dass die Z 1 bis Z 4 nur auf die „nachstehend angeführten Erwerbsvorgänge“ anzuwenden seien. Das Bundesverwaltungsgericht sei in dem angefochtenen Erkenntnis davon ausgegangen, dass der Ablösepreis iHv € 250.000,00 als Gegenleistung für den Erwerb des Superädifikates erbracht worden sei. Das Bundesverwaltungsgericht habe aber weder den Inhalt des Vertrages vom 06.12.2018 festgestellt noch habe es sich mit dem den Erwerbsvorgang betreffenden Parteiwillen auseinandergesetzt. Eine solche Auseinandersetzung wäre jedoch erforderlich gewesen, da sich bereits aus dem Wortlaut des Paragraph 26, Absatz 3, GGG ergebe, dass die Ziffer eins bis Ziffer 4, nur auf die „nachstehend angeführten Erwerbsvorgänge“ anzuwenden seien.

Aufgrund der Behebung des Erkenntnisses vom 11.03.2022 ist nun eine Ersatzentscheidung hinsichtlich des o.a. Bescheides zu treffen.

Am 26.04.2024 fand sodann eine mündliche Verhandlung vor dem Bundesverwaltungsgericht statt, an der – mit Ausnahme der Beschwerdeführerin (deren Rechtsvertreter war allerdings anwesend) – alle beteiligten Parteien des Beschwerdeverfahrens teilnahmen und in der XXXX, der als Sachwalter seiner verstorbenen Schwester, XXXX, den gegenständlichen Vertrag mit der Beschwerdeführerin abgeschlossen hatte, als Zeuge einvernommen worden war. Am 26.04.2024 fand sodann eine mündliche Verhandlung vor dem Bundesverwaltungsgericht statt, an der – mit Ausnahme der Beschwerdeführerin (deren Rechtsvertreter war allerdings anwesend) – alle beteiligten Parteien des Beschwerdeverfahrens teilnahmen und in der römisch XXXX, der als Sachwalter seiner verstorbenen Schwester, römisch XXXX, den gegenständlichen Vertrag mit der Beschwerdeführerin abgeschlossen hatte, als Zeuge

einvernommen worden war.

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

1. Feststellungen:

Der Eigentümer der Gesamtliegenschaft EZ XXXX KG XXXX ist das XXXX .Der Eigentümer der Gesamtliegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX ist das römisch XXXX .

Die am XXXX geborene XXXX , die seit 2014 von ihrem Bruder, XXXX (im Folgenden: Zeuge), besachwaltet wurde, war bis zum Zeitpunkt des gegenständlichen Vertragsabschlusses am 06.12.2018 die Eigentümerin des Hauses (Superädifikat) auf dem Grundstück EZ XXXX KG 01603 XXXX . 2035. XXXX ist am XXXX verstorben. Die am römisch XXXX geborene römisch XXXX , die seit 2014 von ihrem Bruder, römisch XXXX (im Folgenden: Zeuge), besachwaltet wurde, war bis zum Zeitpunkt des gegenständlichen Vertragsabschlusses am 06.12.2018 die Eigentümerin des Hauses (Superädifikat) auf dem Grundstück EZ römisch XXXX KG 01603 römisch XXXX . 2035. römisch XXXX ist am römisch XXXX verstorben.

Der Zeuge ist im Frühjahr 2018 mit dem Willen, das seiner Schwester gehörende Superädifikat samt Pachtrecht auf dem Grundstück EZ XXXX KG XXXX , Grundstücksnr. 2035, zu veräußern, telefonisch an die Beschwerdeführerin herangetreten. In der Folge fand auf diesem Grundstück ein Besichtigungstermin mit dem Geschäftsführer der Beschwerdeführerin, XXXX , statt, bei dem dieser dem Zeugen unmittelbar einen Vorvertrag übergeben hat. Vor dem Zeugen hat er persönlich den gegenständlichen Verkaufspreis iHv € 250.000,00 händisch in den Vordruck des Vorvertrags eingetragen. Am Ende des Besichtigungstermins wurde zwischen den beiden Anwesenden vereinbart, dass sodann alle weiteren Schritte zwischen den Vertragsparteien schriftlich bzw. mit Rechtsanwalt/Notar abgewickelt werden. Der Zeuge ist im Frühjahr 2018 mit dem Willen, das seiner Schwester gehörende Superädifikat samt Pachtrecht auf dem Grundstück EZ römisch XXXX KG römisch XXXX , Grundstücksnr. 2035, zu veräußern, telefonisch an die Beschwerdeführerin herangetreten. In der Folge fand auf diesem Grundstück ein Besichtigungstermin mit dem Geschäftsführer der Beschwerdeführerin, römisch XXXX , statt, bei dem dieser dem Zeugen unmittelbar einen Vorvertrag übergeben hat. Vor dem Zeugen hat er persönlich den gegenständlichen Verkaufspreis iHv € 250.000,00 händisch in den Vordruck des Vorvertrags eingetragen. Am Ende des Besichtigungstermins wurde zwischen den beiden Anwesenden vereinbart, dass sodann alle weiteren Schritte zwischen den Vertragsparteien schriftlich bzw. mit Rechtsanwalt/Notar abgewickelt werden.

Bei Vertragsabschluss am 06.12.2018 im Notariat wurde – wie bereits im Vorvertrag festgelegt – die Zahlung von € 250.000,00 vereinbart.

Die Beschwerdeführerin hat als Bauträgerfirma, die erfolgreich Wohnhäuser errichtet und verkauft, in XXXX vorzugsweise im Gebiet der XXXX , grundsätzlich Interesse am Grund bzw. an den Pachtrechten und nicht an den darauf befindlichen Superädifikaten. Die Beschwerdeführerin hat als Bauträgerfirma, die erfolgreich Wohnhäuser errichtet und verkauft, in römisch XXXX vorzugsweise im Gebiet der römisch XXXX , grundsätzlich Interesse am Grund bzw. an den Pachtrechten und nicht an den darauf befindlichen Superädifikaten.

Der Eigentümer des Grundstücks EZ XXXX KG XXXX , Grundstücksnr. 2035, mit einer Fläche von 1.029 m<sup>2</sup> ist das XXXX , welches mehrere Großflächen – wie die Gesamtliegenschaft EZ XXXX KG XXXX – in XXXX besitzt und verpachtet. Der Eigentümer des Grundstücks EZ römisch XXXX KG römisch XXXX , Grundstücksnr. 2035, mit einer Fläche von 1.029 m<sup>2</sup> ist das römisch XXXX , welches mehrere Großflächen – wie die Gesamtliegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX – in römisch XXXX besitzt und verpachtet.

Für die Beschwerdeführerin als Bauträgerfirma ist es ein gewöhnlicher Vorgang, dass von ihr derartige Grundstücke (d.h. Superädifikate samt Pachtrechten), die im Eigentum des XXXX stehen, erworben werden. Für die Beschwerdeführerin als Bauträgerfirma ist es ein gewöhnlicher Vorgang, dass von ihr derartige Grundstücke (d.h. Superädifikate samt Pachtrechten), die im Eigentum des römisch XXXX stehen, erworben werden.

Die Beschwerdeführerin hat beim BG die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Superädifikat der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX , Grundstücksnr. 2035, begehrt und dieses Gesuch ist am 19.03.2019 antragsgemäß vollzogen worden. Die Beschwerdeführerin hat beim BG die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Superädifikat der Liegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX , Grundstücksnr. 2035, begehrt und dieses Gesuch ist am 19.03.2019 antragsgemäß vollzogen worden.

Die Beschwerdeführerin hat das gegenständliche Superädifikat der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX , Grundstücksnr.

2035, mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör aufgrund des Kaufvertrages/Notariatsaktes vom 06.12.2018 von XXXX , vertreten durch den Zeugen als Sachwalter, durch die Zahlung eines Kaufpreis iHv € 250.000,00 erhalten. Die Beschwerdeführerin hat das gegenständliche Superädifikat der Liegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX , Grundstücksnr. 2035, mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör aufgrund des Kaufvertrages/Notariatsaktes vom 06.12.2018 von römisch XXXX , vertreten durch den Zeugen als Sachwalter, durch die Zahlung eines Kaufpreis iHv € 250.000,00 erhalten.

Dem Vertrag vom 06.12.2018 liegt daher das Rechtsgeschäft des Kaufes – und nicht der Schenkung – zugrunde.

Es steht außerdem fest, dass bei dem gegenständlichen Erwerb keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorgelegen sind.

Nach dem Erwerb des Superädifikates an der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX , Grundstücksnr. 2035, hat die Beschwerdeführerin das Grundstück derart teilen lassen, dass sowohl von der Vorder- als auch der Rückseite des Grundstücks eine Zufahrtsmöglichkeit besteht. Nach der Teilung des Grundstücks sind zwei Adressen angelegt worden: XXXX . An diesen Adressen sind von der Beschwerdeführerin 2 Doppelhäuser errichtet worden, die sie in weiterer Folge an 4 Parteien veräußert hat. In den von der Beschwerdeführerin errichteten 4 Häusern leben an den genannten Adressen mittlerweile 4 Familien. Nach dem Erwerb des Superädifikates an der Liegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX , Grundstücksnr. 2035, hat die Beschwerdeführerin das Grundstück derart teilen lassen, dass sowohl von der Vorder- als auch der Rückseite des Grundstücks eine Zufahrtsmöglichkeit besteht. Nach der Teilung des Grundstücks sind zwei Adressen angelegt worden: römisch XXXX . An diesen Adressen sind von der Beschwerdeführerin 2 Doppelhäuser errichtet worden, die sie in weiterer Folge an 4 Parteien veräußert hat. In den von der Beschwerdeführerin errichteten 4 Häusern leben an den genannten Adressen mittlerweile 4 Familien.

Als maßgeblich wird daher festgestellt, dass der Betrag von € 250.000,00 als Bemessungsgrundlage für die Vorschreibung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist und die Beschwerdeführerin aufgrund dieser Bemessungsgrundlage zur Zahlung einer Eintragungsgebühr iHv € 2.498,00 sowie einer Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00, verpflichtet ist, wie im angefochtenen Bescheid ausgesprochen. Als maßgeblich wird daher festgestellt, dass der Betrag von € 250.000,00 als Bemessungsgrundlage für die Vorschreibung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist und die Beschwerdeführerin aufgrund dieser Bemessungsgrundlage zur Zahlung einer Eintragungsgebühr iHv € 2.498,00 sowie einer Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00, verpflichtet ist, wie im angefochtenen Bescheid ausgesprochen.

## 2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt und dem Gerichtsakt, hierbei insbesondere aus der am 26.04.2024 durchgeführten mündlichen Verhandlung.

Das Geburts- und Sterbedatum der XXXX ergibt sich aus einem im Gerichtsakt aufliegenden Auszug aus dem Zentralen Melderegister. Das Geburts- und Sterbedatum der römisch XXXX ergibt sich aus einem im Gerichtsakt aufliegenden Auszug aus dem Zentralen Melderegister.

Dass die Übertragung des Eigentums am gegenständlichen Superädifikat (samt Pachtrecht) an der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX , Grundstücksnr. 2035, zwischen XXXX und der Beschwerdeführerin stattgefunden hat und dass dafür ein Preis iHv € 250.000,00 vereinbart wurde, wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Strittig ist hingegen, ob dem Vertrag vom 06.12.2018 hinsichtlich der Eigentumsübertragung des Superädifikates das Rechtsgeschäft des Kaufes oder der Schenkung zugrunde lag. Die Beschwerdeführerin behauptet nämlich, dass dem Vertrag das Rechtsgeschäft der Schenkung zugrunde lag, weil das Haus (Superädifikat) durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen als wertloses Abbruchsobjekt eingestuft worden sei (Gutachten vom 15.05.2018 = Anhang zum Vertrag vom 06.12.2018) und weil der gezahlte Preis iHv € 250.000,00 – wie im Vertrag festgehalten – nur ein „Ablösepreis“ für die Aufgabe der Pachtrechte gewesen sei. Dass die Übertragung des Eigentums am gegenständlichen Superädifikat (samt Pachtrecht) an der Liegenschaft EZ römisch XXXX KG römisch XXXX , Grundstücksnr. 2035, zwischen römisch XXXX und der Beschwerdeführerin stattgefunden hat und dass dafür ein Preis iHv € 250.000,00 vereinbart wurde, wird von der Beschwerdeführerin nicht bestritten. Strittig ist hingegen, ob dem

Vertrag vom 06.12.2018 hinsichtlich der Eigentumsübertragung des Superädifikates das Rechtsgeschäft des Kaufes oder der Schenkung zugrunde lag. Die Beschwerdeführerin behauptet nämlich, dass dem Vertrag das Rechtsgeschäft der Schenkung zugrunde lag, weil das Haus (Superädifikat) durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen als wertloses Abbruchobjekt eingestuft worden sei (Gutachten vom 15.05.2018 = Anhang zum Vertrag vom 06.12.2018) und weil der gezahlte Preis iHv € 250.000,00 – wie im Vertrag festgehalten – nur ein „Ablösepreis“ für die Aufgabe der Pachtrechte gewesen sei.

Die Feststellung, dass die Beschwerdeführerin als Bauträgerfirma grundsätzlich Interesse am Grund bzw. an den Pachtrechten und nicht an den darauf befindlichen Superädifikaten hat, ergibt sich aus dem vierten Absatz der schriftlichen Stellungnahme des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, XXXX (siehe Beilage Nr. 2 des Verhandlungsprotokolls). Die Feststellung, dass die Beschwerdeführerin als Bauträgerfirma grundsätzlich Interesse am Grund bzw. an den Pachtrechten und nicht an den darauf befindlichen Superädifikaten hat, ergibt sich aus dem vierten Absatz der schriftlichen Stellungnahme des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin, römisch XXXX (siehe Beilage Nr. 2 des Verhandlungsprotokolls).

Die Feststellung, dass im gegenständlichen Fall das Rechtsgeschäft des Kaufes und keine Schenkung – wie von der Beschwerdeführerin behauptet wird – vorliegt, ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass im zwischen der Beschwerdeführerin und XXXX abgeschlossenen Vertrag vom 06.12.2018 durchgehend die Worte „die verkaufende Partei“ sowie „die kaufende Partei“ benutzt werden, sogar in dem als „Schenkungsabrede“ bezeichneten Punkt 2 heißt es wörtlich: „Die verkaufende Partei verschenkt und übergibt an die kaufende Partei, ...“. Im Punkt 5 des Vertrages ist die Rede von der „Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes und des Bestandgegenstandes“. Daher spricht schon die Bezeichnung der Vertragsparteien und des Vertragsgegenstandes nach dem eindeutigen Vertragswortlaut für das Vorliegen eines Kaufvertrages. Wenn die Beschwerdeführerin trotz des eindeutigen Vertragswortlautes behauptet, dem Vertrag liege die Schenkung des Superädifikates (Haus) zugrunde, zumal die Schenkungsabsicht des wertlosen Abbruchobjekts aus dem Punkt 2 des Vertrages klar hervorgehe, ist dem entgegenzuhalten, dass in einem Fall einer tatsächlichen „Schenkungs“ wohl im Vertragstext die Bezeichnung der Vertragsparteien als „verschenkende Partei“ und „beschenkte Partei“ gewählt worden wäre, wie es aus einem anderen von der Beschwerdeführerin selbst erstellten und mit einer anderen Person abgeschlossenen vergleichbaren Schenkungsvertrag ersichtlich ist, welcher von der RichterIn in der Verhandlung zum Vergleich mit dem gegenständlichen Vertrag als ein Beweismittel herangezogen wurde (siehe Beilage Nr. 5 des Verhandlungsprotokolls). Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass im zwischen der Beschwerdeführerin und römisch XXXX abgeschlossenen Vertrag vom 06.12.2018 durchgehend die Worte „die verkaufende Partei“ sowie „die kaufende Partei“ benutzt werden, sogar in dem als „Schenkungsabrede“ bezeichneten Punkt 2 heißt es wörtlich: „Die verkaufende Partei verschenkt und übergibt an die kaufende Partei, ...“. Im Punkt 5 des Vertrages ist die Rede von der „Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes und des Bestandgegenstandes“. Daher spricht schon die Bezeichnung der Vertragsparteien und des Vertragsgegenstandes nach dem eindeutigen Vertragswortlaut für das Vorliegen eines Kaufvertrages. Wenn die Beschwerdeführerin trotz des eindeutigen Vertragswortlautes behauptet, dem Vertrag liege die Schenkung des Superädifikates (Haus) zugrunde, zumal die Schenkungsabsicht des wertlosen Abbruchobjekts aus dem Punkt 2 des Vertrages klar hervorgehe, ist dem entgegenzuhalten, dass in einem Fall einer tatsächlichen „Schenkungs“ wohl im Vertragstext die Bezeichnung der Vertragsparteien als „verschenkende Partei“ und „beschenkte Partei“ gewählt worden wäre, wie es aus einem anderen von der Beschwerdeführerin selbst erstellten und mit einer anderen Person abgeschlossenen vergleichbaren Schenkungsvertrag ersichtlich ist, welcher von der RichterIn in der Verhandlung zum Vergleich mit dem gegenständlichen Vertrag als ein Beweismittel herangezogen wurde (siehe Beilage Nr. 5 des Verhandlungsprotokolls).

Dass es sich bei einem Eigentumserwerb an einem Superädifikat (samt Pachtrecht) für die Beschwerdeführerin – in XXXX vorzugsweise im Gebiet der XXXX – um einen gewöhnlichen (Geschäfts-)Vorgang gehandelt hat, gründet sich aus obiger Aussage im vierten Absatz der schriftlichen Stellungnahme des Geschäftsführers, XXXX . Auch der Zeuge hat in der Verhandlung ausgesagt, dass die Beschwerdeführerin eine „sehr bekannte Firma“ ist, die in der Gegend des 22. Bezirkes „schon einige Häuser gekauft hat und sich weiterentwickeln will“ (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 7). Dass es sich bei einem Eigentumserwerb an einem Superädifikat (samt Pachtrecht) für die Beschwerdeführerin – in römisch XXXX vorzugsweise im Gebiet der römisch XXXX – um einen gewöhnlichen (Geschäfts-)Vorgang gehandelt hat, gründet sich aus obiger Aussage im vierten Absatz der schriftlichen Stellungnahme des Geschäftsführers, römisch XXXX . Auch



der Zeuge hat in der Verhandlung ausgesagt, dass die Beschwerdeführerin eine „sehr bekannte Firma“ ist, die in der Gegend des 22. Bezirkes „schon einige Häuser gekauft hat und sich weiterentwickeln will“ (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 7).

Aus den Angaben des Zeugen in der mündlichen Verhandlung ist eindeutig hervorgegangen, dass der Zeuge bewusst aufgrund des großen Bekanntheitsgrades der Firma an die Beschwerdeführerin herangetreten ist, um das seiner Schwester gehörende Superädifikat samt Pachtrecht am oben genannten Grundstück bestmöglich zu veräußern (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 7 Zeuge: „Selbstverständlich wollte ich für das große Grundstück und das Haus ein Geld sehen und weil ich wusste, dass das eine bekannte Firma ist, bin ich an sie herangetreten.“).

Dass der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin, XXXX, bei der „Abwicklung des gegenständlichen Projektes und Vertragswerdungsprozesses“ eingebunden war, den Besichtigungstermin vor Ort persönlich mit dem Zeugen durchgeführt und diesem gegenständlichen Verkaufspreis iHv € 250.000,00 händisch in den Vordruck des Vorvertrags eingetragen hat, ergibt sich aus den übereinstimmenden Angaben des Geschäftsführers in der schriftlichen Stellungnahme (siehe Beilage Nr. 2 des Verhandlungsprotokolls, dritter Absatz) und des Zeugen in der Verhandlung. Dass der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin, römisch XXXX, bei der „Abwicklung des gegenständlichen Projektes und Vertragswerdungsprozesses“ eingebunden war, den Besichtigungstermin vor Ort persönlich mit dem Zeugen durchgeführt und diesem gegenständlichen Verkaufspreis iHv € 250.000,00 händisch in den Vordruck des Vorvertrags eingetragen hat, ergibt sich aus den übereinstimmenden Angaben des Geschäftsführers in der schriftlichen Stellungnahme (siehe Beilage Nr. 2 des Verhandlungsprotokolls, dritter Absatz) und des Zeugen in der Verhandlung.

Wenn der Geschäftsführer (siehe Beilage Nr. 2 des Verhandlungsprotokolls, sechster Absatz) und der in der Verhandlung anwesende Rechtsvertreter argumentieren, dass das Haus (Superädifikat) durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen als wertloses Abbruchobjekt eingestuft worden sei und dass – unabhängig vom Superädifikat – der gezahlte Preis iHv € 250.000,00 nur eine „Ablösezahlung für die Aufgabe der Pachtrechte“ gewesen sei, ist dem Folgendes entgegenzuhalten: Auf die Frage der Richterin, ob der Zeuge „sich weiter umgeschaut und nach besseren Käufern gesucht hätte“, wenn er nicht bereits beim Besichtigungstermin mit XXXX die Zahlung von 250 000 € zugesichert bekommen hätte, hat er geantwortet: „Ja, die Sache war für mich erledigt, weil ich den gewünschten Betrag von 250 000 € als Gegenleistung für das Grundstück und das Haus im Vorvertrag zugesichert bekommen habe.“ (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 8). Die Frage des Rechtsvertreters unter Bezugnahme auf das Gutachten des Sachverständigen vom 15.05.2018, ob dem Zeugen bekannt ist, auf was der Gutachter das Haus (Superädifikat) alleine geschätzt hat, hat dieser dezidiert verneint (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 8). Wenn der Geschäftsführer (siehe Beilage Nr. 2 des Verhandlungsprotokolls, sechster Absatz) und der in der Verhandlung anwesende Rechtsvertreter argumentieren, dass das Haus (Superädifikat) durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen als wertloses Abbruchobjekt eingestuft worden sei und dass – unabhängig vom Superädifikat – der gezahlte Preis iHv € 250.000,00 nur eine „Ablösezahlung für die Aufgabe der Pachtrechte“ gewesen sei, ist dem Folgendes entgegenzuhalten: Auf die Frage der Richterin, ob der Zeuge „sich weiter umgeschaut und nach besseren Käufern gesucht hätte“, wenn er nicht bereits beim Besichtigungstermin mit römisch XXXX die Zahlung von 250 000 € zugesichert bekommen hätte, hat er geantwortet: „Ja, die Sache war für mich erledigt, weil ich den gewünschten Betrag von 250 000 € als Gegenleistung für das Grundstück und das Haus im Vorvertrag zugesichert bekommen habe.“ (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 8). Die Frage des Rechtsvertreters unter Bezugnahme auf das Gutachten des Sachverständigen vom 15.05.2018, ob dem Zeugen bekannt ist, auf was der Gutachter das Haus (Superädifikat) alleine geschätzt hat, hat dieser dezidiert verneint (siehe Verhandlungsprotokoll, S. 8).

Aus diesen Erwägungen folgt für die zuständige Richterin, dass im vorliegenden Fall das Superädifikat mit allen Rechten und Pflichten gekauft wurde, weil das erworbene Superädifikat der Beschwerdeführerin das gezahlte Entgelt iHv 250 000 € wert war, zumal es ihr als Bauträgerfirma die Nutzung des Grundstückes zum Errichten von neuen Häusern ermöglicht hat.

Dass die Beschwerdeführerin in weiterer Folge das erworbene Grundstücksnr. 2035 teilen hat lassen sowie auf diesem 4 Häuser errichtet und veräußert hat, wie oben festgestellt, bestätigt die obige Annahme der Richterin. Die weiteren Feststellungen in diesem Absatz ergeben sich aus eingeholten Grundbuchsauszügen und Auszügen aus dem Zentralen Melderegister zu den beiden Adressen XXXX, und dergleichen (siehe Beilagen Nr. 3 und 4 des Verhandlungsprotokolls). Die Richterin ist auch überzeugt davon, dass die Beschwerdeführerin abzüglich der Zahlung vom gegenständlichen Betrag iHv 250 000 € und abzüglich sämtlicher Kosten für die Errichtung der 2 Doppelhäuser

bei der Veräußerung der 4 Häuser noch einen satten Gewinn erzielen hat können. Dass die Beschwerdeführerin in weiterer Folge das erworbene Grundstücksnr. 2035 teilen hat lassen sowie auf diesem 4 Häuser errichtet und veräußert hat, wie oben festgestellt, bestätigt die obige Annahme der Richterin. Die weiteren Feststellungen in diesem Absatz ergeben sich aus eingeholten Grundbuchsauszügen und Auszügen aus dem Zentralen Melderegister zu den beiden Adressen römisch XXXX , und dergleichen (siehe Beilagen Nr. 3 und 4 des Verhandlungsprotokolls). Die Richterin ist auch überzeugt davon, dass die Beschwerdeführerin abzüglich der Zahlung vom gegenständlichen Betrag iHv 250 000 € und abzüglich sämtlicher Kosten für die Errichtung der 2 Doppelhäuser bei der Veräußerung der 4 Häuser noch einen satten Gewinn erzielen hat können.

### 3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Gemäß § 6 BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gegenständlich liegt somit Einzelrichterzuständigkeit vor. 3.1. Gemäß Paragraph 6, BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gegenständlich liegt somit Einzelrichterzuständigkeit vor.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das VwGVG, BGBl. I 2013/33 idF BGBl. I 2013/122, geregelt (§ 1 leg.cit.). Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das VwGVG, BGBl. römisch eins 2013/33 in der Fassung BGBl. römisch eins 2013/122, geregelt (Paragraph eins, leg.cit.).

### 3.2. Zu A)

3.2.1. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. 3.2.1. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

Gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG hat über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG hat über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

3.2.2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl. Nr. 501/1984 idF BGBl. II Nr. 152/2017 (GGG), lauten: 3.2.2. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 152 aus 2017, (GGG), lauten:

TP 9 GGG sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes (TP 9 lit. b Z 1). TP 9 GGG sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes (TP 9 Litera b, Ziffer eins,).

TP 9 lit. b Z 1 GGG legt die Gebühr bei 1,1 vH vom Wert des Rechtes fest. TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG legt die Gebühr bei 1,1 vH vom Wert des Rechtes fest.

Wird an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht oder ein Pfandrecht durch gerichtliche Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (§§ 434 bis 437, 451 Abs. 2 ABGB) oder ein Pfandrecht durch pfandweise Beschreibung (§§ 91 bis 94 EO) erworben, so ist gemäß Anmerkung 11 zu TP 9 GGG für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde oder die pfandweise Beschreibung dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes. Wird an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht oder ein Pfandrecht durch gerichtliche Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (Paragraphen 434 bis 437, 451 Absatz 2, ABGB) oder ein Pfandrecht durch pfandweise Beschreibung (Paragraphen 91 bis 94 EO) erworben, so ist gemäß Anmerkung 11 zu TP 9 GGG für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde oder die pfandweise Beschreibung dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes.

Gemäß § 26 GGG idF BGBl. II Nr. 152/2017 gilt bei der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr Folgendes: Gemäß

Paragraph 26, GGG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 152 aus 2017, gilt bei der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr Folgendes:

„Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

§ 26. (1) Die Eintragungsgebühr ist 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. Paragraph 26, (1) Die Eintragungsgebühr ist 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.

(2) [...]

(3) Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ist bei den nachstehend angeführten Erwerbsvorgängen der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen:

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,
2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht, der Kapitalwert,
3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,
4. bei der Enteignung die Entschädigung.

Der Gegenleistung sind Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

(4) [...]“

Betreffend die Gerichtsgebühren ist der sich aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebende Grundsatz des Anknüpfens an formale äußere Tatbestände zu berücksichtigen, weil eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes gewährleistet sein muss (vgl. VwGH 28.03.2014, 2013/16/0218; 29.04.2013, 2011/16/0004). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elements des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder Ausnahme geknüpft ist, hinweg sieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (vgl. VwGH 27.05.2014, 2013/16/0189). Betreffend die Gerichtsgebühren ist der sich aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebende Grundsatz des Anknüpfens an formale äußere Tatbestände zu berücksichtigen, weil eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes gewährleistet sein muss vergleiche VwGH 28.03.2014,

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)