

TE Bvwg Erkenntnis 2026/3/12 W108 2324098-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.03.2026

Entscheidungsdatum

12.03.2026

Norm

BewG 1955 §15

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GEG §7 Abs1

GEG §7 Abs2

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25 Abs1 lit a

GGG Art1 §25 Abs1 lit b

GGG Art1 §25a

GGG Art1 §26

GGG Art1 §26 Abs3 Z1

GGG Art1 §32

GGG Art1 §32 TP9 lit b Z1

VwGVG §28 Abs2

1. BewG 1955 § 15 heute
2. BewG 1955 § 15 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
3. BewG 1955 § 15 gültig von 27.11.1982 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1983
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. GEG § 7 heute
 2. GEG § 7 gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 7 gültig von 01.01.2016 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
 4. GEG § 7 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 7 gültig von 01.01.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 1/2013
 6. GEG § 7 gültig von 01.07.2007 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
 7. GEG § 7 gültig von 01.03.2006 bis 30.06.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/2006
 8. GEG § 7 gültig von 01.01.2002 bis 28.02.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 9. GEG § 7 gültig von 12.07.1997 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 70/1997
 10. GEG § 7 gültig von 01.01.1988 bis 11.07.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 646/1987
1. GEG § 7 heute
 2. GEG § 7 gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 7 gültig von 01.01.2016 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 156/2015
 4. GEG § 7 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 190/2013
 5. GEG § 7 gültig von 01.01.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 1/2013
 6. GEG § 7 gültig von 01.07.2007 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
 7. GEG § 7 gültig von 01.03.2006 bis 30.06.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/2006
 8. GEG § 7 gültig von 01.01.2002 bis 28.02.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2001
 9. GEG § 7 gültig von 12.07.1997 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 70/1997
 10. GEG § 7 gültig von 01.01.1988 bis 11.07.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 646/1987
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

W108 2324098-1/5E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin Mag. BRAUCHART über die Beschwerde der XXXX , vertreten durch Pajek Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21.07.2025, Zl. 108 Jv 97/25b 003 Rev 7861/25p, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin Mag. BRAUCHART über die Beschwerde der römisch 4 0, vertreten durch Pajek Rechtsanwalts GmbH, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21.07.2025, Zl. 108 Jv 97/25b 003 Rev 7861/25p, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG 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, Sachverhalt und Vorbringen:römisch eins. Verfahrensgang, Sachverhalt und Vorbringen:

1.1. Im Grundverfahren wurde an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX das mit Baurechtsvertrag vom 16.12.2022, der zwischen dem XXXX als Liegenschaftseigentümerin (in der Folge: Baurechtsgeber) und der XXXX als Bauberechtigte (in der Folge: Verkäuferin) abgeschlossen wurde, auf die Dauer von 100 Jahren bis 30.09.2122 bestellte Baurecht eingetragen und die Reallast des Bauzinses von jährlich EUR 49.896,00 gemäß Punkt 7.1. des Baurechtsvertrages zu Gunsten des Baurechtsgebers grundbücherlich unter C-LNR 1 einverleibt. 1.1. Im Grundverfahren wurde an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft EZ römisch 40 KG römisch 40 das mit Baurechtsvertrag vom 16.12.2022, der zwischen dem römisch 40 als Liegenschaftseigentümerin (in der Folge: Baurechtsgeber) und der römisch 40 als Bauberechtigte (in der Folge: Verkäuferin) abgeschlossen wurde, auf die Dauer von 100 Jahren bis 30.09.2122 bestellte Baurecht eingetragen und die Reallast des Bauzinses von jährlich EUR 49.896,00 gemäß Punkt 7.1. des Baurechtsvertrages zu Gunsten des Baurechtsgebers grundbücherlich unter C-LNR 1 einverleibt.

Auf diesem Baurecht errichtete die Verkäuferin Baurechtswohnungseigentumsobjekte.

1.2. Mit Kaufvertrag vom 20.01.2025 erwarb die Beschwerdeführerin von der Verkäuferin Baurecht ob Anteil 101/1581 Baurechtswohnungseigentum an Top 6 und ob Anteil 11/1581 Baurechtswohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 12 an der genannten Liegenschaft um einen Kaufpreis von EUR 730.000,00 zuzüglich Kosten für die Vertragserrichtung von EUR 13.400,00, gesamt EUR 743.400,00, und sie verpflichtete sich zusätzlich zum Kaufpreis und zu den Kosten für die Vertragserrichtung entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags an den Baurechtsgeber den Bauzins von jährlich EUR 49.896,00 (anteilig nach Nutzwerten) ab Grundbuchseintragung zu bezahlen.

Der Kaufgegenstand ist in Punkt 1.1. des Kaufvertrages wie folgt dargestellt:

Punkt 1.4. des Kaufvertrages lautet:

„Im Grundbuch ist unter CLNR 1 die Reallast zur Zahlung des jährlichen Bauzinses eingetragen. Es handelt sich dabei um eine dauernde Last gem. § 26 Abs. 3 GGG, die auf die kaufende Partei (anteilig) übergeht. Die kaufende Partei ist aufgrund des gesetzlichen Übergangs verpflichtet den (anteiligen) Bauzins ab Grundbuchseintragung an den Baurechtsgeber zu bezahlen.“ „Im Grundbuch ist unter CLNR 1 die Reallast zur Zahlung des jährlichen Bauzinses eingetragen. Es handelt sich dabei um eine dauernde Last gem. Paragraph 26, Absatz 3, GGG, die auf die kaufende Partei (anteilig) übergeht. Die kaufende Partei ist aufgrund des gesetzlichen Übergangs verpflichtet den (anteiligen) Bauzins ab Grundbuchseintragung an den Baurechtsgeber zu bezahlen.“

Punkt 2.1. des Kaufvertrages lautet:

„Der von den Vertragsparteien einvernehmlich festgesetzte Kaufpreis für den unter Punkt 1.7 näher bezeichneten Vertragsgegenstand, verbunden mit Wohnungseigentum,

beträgt € 730.000,--.

(Kaufpreis für die Wohnung samt Stellplatz, wobei der KFZ Stellplatz um € 20.000,-verkauft wird). Im Kaufpreis nicht inkludiert und somit von der kaufenden Partei an den Baurechtsgeber, dem XXXX , ist der Bauzins (anteilig nach Nutzwerten) gemäß Punkt 1.4 zu bezahlen.“(Kaufpreis für die Wohnung samt Stellplatz, wobei der KFZ Stellplatz um € 20.000,-verkauft wird). Im Kaufpreis nicht inkludiert und somit von der kaufenden Partei an den Baurechtsgeber, dem römisch 40 , ist der Bauzins (anteilig nach Nutzwerten) gemäß Punkt 1.4 zu bezahlen.“

1.2. Mit Grundbuchs Antrag vom 31.01.2025 begehrte die Beschwerdeführerin im Wege ihrer Rechtsvertretung die Eintragung des oben genannten Baurechts (in EZ XXXX KG XXXX ob Anteil 101/1581 Baurechtswohnungseigentum an Top 6 und ob Anteil 11/1581 Baurechtswohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 12). 1.2. Mit Grundbuchs Antrag vom 31.01.2025 begehrte die Beschwerdeführerin im Wege ihrer Rechtsvertretung die Eintragung des oben genannten Baurechts (in EZ römisch 40 KG römisch 40 ob Anteil 101/1581 Baurechtswohnungseigentum an Top 6 und ob Anteil 11/1581 Baurechtswohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 12).

Bezüglich der Eintragungsgebühr nach der TP (Tarifpost) 9 lit. b Z 1 GGG wurde im Antrag die Gebührenbefreiung nach § 25a GGG geltend gemacht. Bezüglich der Eintragungsgebühr nach der TP (Tarifpost) 9 Litera b, Ziffer eins, GGG wurde im Antrag die Gebührenbefreiung nach Paragraph 25 a, GGG geltend gemacht.

Dem Antrag angeschlossen war der Kaufvertrag vom 20.01.2025.

1.3. Mit Beschluss vom 31.01.2025 zu TZ 468/2025 bewilligte und vollzog das Bezirksgericht XXXX (in der Folge: Bezirksgericht) antragsgemäß die Eintragung des Baurechts (in EZ XXXX K G XXXX ob Anteil 101/1581 Baurechtswohnungseigentum an Top 6 und ob Anteil 11/1581 Baurechtswohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 12) im Grundbuch. 1.3. Mit Beschluss vom 31.01.2025 zu TZ 468/2025 bewilligte und vollzog das Bezirksgericht römisch 40 (in der Folge: Bezirksgericht) antragsgemäß die Eintragung des Baurechts (in EZ römisch 40 KG römisch 40 ob Anteil 101/1581 Baurechtswohnungseigentum an Top 6 und ob Anteil 11/1581 Baurechtswohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 12) im Grundbuch.

1.4. Die Beschwerdeführerin errechnete und entrichtete für diesen Verbücherungsvorgang im Wege der Selbstberechnung ausgehend von der Bemessungsgrundlage EUR 743.400,00 unter Anwendung der genannten Gebührenbefreiungsbestimmung keine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG. 1.4. Die Beschwerdeführerin errechnete und entrichtete für diesen Verbücherungsvorgang im Wege der Selbstberechnung ausgehend von der Bemessungsgrundlage EUR 743.400,00 unter Anwendung der genannten Gebührenbefreiungsbestimmung keine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG.

2.1. Im Justizverwaltungsverfahren betreffend die Einhebung der genannten Eintragungsgebühr erging zunächst von der Kostenbeamtin der Dienststelle des Grundverfahrens für die Justizverwaltungsbehörde (Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien; belangte Behörde vor dem Bundesverwaltungsgericht) der Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 07.05.2025, 027 TZ 468/2025- VNR 2, über gesamt EUR 3.386,00 (Eintragungsgebühr und Einhebungsgebühr). Die Bemessungsgrundlage beinhaltete den anteiligen Bauzins.

2.2. Gegen diesen Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Vorstellung, mit der wesentlichen Begründung, dass der anteilige Bauzins zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden sei.

3. Mit dem angefochtenen Bescheid (Zahlungsauftrag) schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die wegen Einverleibung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX zu TZ 468/2025 des Bezirksgerichtes aufgelaufene Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG in der Höhe von EUR 3.378,00 (Bemessungsgrundlage: EUR 307.025,00) und die Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG von EUR 8,00, gesamt EUR 3.386,00, zur Zahlung innerhalb von 14 Tagen vor. 3. Mit dem angefochtenen Bescheid (Zahlungsauftrag) schrieb die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die wegen Einverleibung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ römisch 40 KG römisch 40 zu TZ 468/2025 des Bezirksgerichtes aufgelaufene Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG in der Höhe von EUR 3.378,00 (Bemessungsgrundlage: EUR 307.025,00) und die Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG von EUR 8,00, gesamt EUR 3.386,00, zur Zahlung innerhalb von 14 Tagen vor.

Der Bescheid enthält einen „Hinweis“, dass durch die rechtzeitig erhobene Vorstellung der in dieser Grundbuchsache erlassene Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid gemäß § 7 Abs. 2 GEG außer Kraft getreten und deshalb als hinfällig zu betrachten sei. Der Bescheid enthält einen „Hinweis“, dass durch die rechtzeitig erhobene Vorstellung der in dieser Grundbuchsache erlassene Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid gemäß Paragraph 7, Absatz 2, GEG außer Kraft getreten und deshalb als hinfällig zu betrachten sei.

Begründend wurde im Bescheid nach Darstellung des Verfahrensganges/Sachverhaltes (im Wesentlichen wie oben unter 1.1. bis 2.2. beschrieben) in rechtlicher Hinsicht ausgeführt:

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 Eigentumsrechts und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG). Vom Käufer übernommene Leistungen iSd § 26 Abs. 3 GGG seien auch Leistungen an Dritte, die vom Erwerber getragen werden müssen (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006; Gerichtsgebühren Doka, 14. Auflage, § 26 GGG E.18). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sei der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Das sei bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. 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 Eigentumsrechts und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung

üblicherweise zu erzielen wäre (Paragraph 26, Absatz eins, GGG). Vom Käufer übernommene Leistungen iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG seien auch Leistungen an Dritte, die vom Erwerber getragen werden müssen (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006; Gerichtsgebühren Dokalik, 14. Auflage, Paragraph 26, GGG E.18). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sei der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Das sei bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen.

Laut Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 12.11.2021, Ra 2019/16/0192, sei die „sonstige Leistung“ schon auf Grund der ausdrücklichen Anordnung des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen, da der Käufer kraft vertraglicher Vereinbarung die dem Veräußerer obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses übernommen habe. Aber auch selbst, wenn der Käufer die Verpflichtung zur Entrichtung des anteiligen Bauzinses nicht vertraglich übernommen hätte, sondern diese nur kraft Gesetzes - aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast - auf ihn übergegangen wäre, würde dies zu keinem anderen Ergebnis führen. Laut Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 12.11.2021, Ra 2019/16/0192, sei die „sonstige Leistung“ schon auf Grund der ausdrücklichen Anordnung des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in die Ermittlung des Werts der Gegenleistung miteinzubeziehen, da der Käufer kraft vertraglicher Vereinbarung die dem Veräußerer obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses übernommen habe. Aber auch selbst, wenn der Käufer die Verpflichtung zur Entrichtung des anteiligen Bauzinses nicht vertraglich übernommen hätte, sondern diese nur kraft Gesetzes - aufgrund der grundbücherlichen Erfassung als Reallast - auf ihn übergegangen wäre, würde dies zu keinem anderen Ergebnis führen.

Gemäß § 15 Abs. 1 BewG sei der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei sei von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v. H. auszugehen. Der Gesamtwert dürfe das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen. Gemäß Paragraph 15, Absatz eins, BewG sei der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei sei von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v. H. auszugehen. Der Gesamtwert dürfe das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen.

Daraus ergebe sich folgende errechnete Bemessungsgrundlage:

EUR 49.896,00 jährlicher Baurechtszins laut Grundbuchsatzung C-LNR 1.

EUR 49.896,00 x 18 fache Jahresleistung = EUR 898.128,00 : 1581 Gesamtanteile = EUR 568,075 x 112 Anteile (101 Wohnungsanteile und 11 Anteile KFZ Stellplatz) =

anteiliger Bauzins EUR 63.625,00 + Kaufpreis EUR 730.000,00 + Vertragserrichtungskosten EUR 13.400,00 = EUR 807.025,00 abzüglich des beantragten § 25a GGG in der Höhe von EUR 500.000,00 ergebe eine Bemessungsgrundlage in der Höhe von EUR 307.025,00. anteiliger Bauzins EUR 63.625,00 + Kaufpreis EUR 730.000,00 + Vertragserrichtungskosten EUR 13.400,00 = EUR 807.025,00 abzüglich des beantragten Paragraph 25 a, GGG in der Höhe von EUR 500.000,00 ergebe eine Bemessungsgrundlage in der Höhe von EUR 307.025,00.

Die Eintragungsgebühr von 1,1 % betrage somit EUR 3.378,00.

Gemäß § 6a Abs. 1 GGG sei bei Zahlungsaufträgen (Mandatsbescheiden) eine Einhebungsgebühr in der Höhe von EUR 8,00 vorzuschreiben. Gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GGG sei bei Zahlungsaufträgen (Mandatsbescheiden) eine Einhebungsgebühr in der Höhe von EUR 8,00 vorzuschreiben.

Gemäß § 7 Abs. 2 GEG trete bei rechtzeitiger Erhebung der Vorstellung der Mandatsbescheid außer Kraft, soweit sich die Vorstellung nicht ausdrücklich nur gegen einen Teil des vorgeschriebenen Betrags richte. Die Behörde könne erforderlichenfalls Ermittlungen durchführen und habe mit Bescheid auszusprechen, ob und inwieweit eine Zahlungspflicht bestehe; dabei sei sie nicht an die Anträge der Partei gebunden, sondern könne auch über eine weitergehende Zahlungspflicht absprechen. Es könne, solange es sich um die selbe Sache handle, der geschuldete Betrag sich auch zum Nachteil des Zahlungspflichtigen verändern. Gemäß Paragraph 7, Absatz 2, GEG trete bei rechtzeitiger Erhebung der Vorstellung der Mandatsbescheid außer Kraft, soweit sich die Vorstellung nicht ausdrücklich nur gegen einen Teil des vorgeschriebenen Betrags richte. Die Behörde könne erforderlichenfalls Ermittlungen durchführen und habe mit Bescheid auszusprechen, ob und inwieweit eine Zahlungspflicht bestehe; dabei sei sie nicht

an die Anträge der Partei gebunden, sondern könne auch über eine weitergehende Zahlungspflicht absprechen. Es könne, solange es sich um die selbe Sache handle, der geschuldete Betrag sich auch zum Nachteil des Zahlungspflichtigen verändern.

4. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG an das Bundesverwaltungsgericht, in welcher sie, soweit verfahrensrelevant, vorbrachte: Der angefochtene Bescheid werde in vollem Umfang angefochten. Der anteilige Bauzins in 18-facher Höhe sei zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr miteinbezogen worden. Mit dem gegenständlichen Kaufvertrag vom 20.01.2025 habe die Beschwerdeführerin Anteile, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an den bezug habenden Baurechtswohnungseigentumsobjekten verbunden sei, erworben. Der Wert der Gegenleistung iSd § 26 Abs. 3 GGG für die Eintragungsgebühr ließe sich daher anhand des Kaufpreises bestimmen. Sowohl aus dem mit Vorstellung bekämpften Mandatsbescheid als auch aus dem angefochtenen Bescheid gehe jedoch eine Berechnung hervor, dass auch für den von dem Käufer an den Liegenschaftseigentümer zu bezahlenden Bauzins eine Eintragungsgebühr zu bezahlen sei. Das sei schlichtweg unrichtig. Die im angefochtenen Bescheid zitierte Rechtsprechung der belangten Behörde sei veraltet und betreffe die alte Rechtslage vor dem ZZRÄG 2019. Bereits mit dem ZZRÄG 2019 sei in § 26 Abs. 3 GGG folgender Halbsatz angefügt worden: „ausgenommen dauernde Lasten“. Bereits von Gesetzes wegen sei der Bauzins als unstrittig dauernde Last ausgenommen und dürfe nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen werden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die belangte Behörde mit keinem einzigen Wort im angefochtenen Bescheid auf die Argumentation der Beschwerdeführerin und die neue Rechtslage eingehe. Der Bauzins als dauernde Last, die kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehe, sei zu Unrecht und entgegen der ausdrücklich normierten Bestimmung im § 26 Abs 3 GGG in der maßgeblichen aktuellen Fassung in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen worden und sei der angefochtene Bescheid daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet.

4. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG an das Bundesverwaltungsgericht, in welcher sie, soweit verfahrensrelevant, vorbrachte: Der angefochtene Bescheid werde in vollem Umfang angefochten. Der anteilige Bauzins in 18-facher Höhe sei zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Eintragungsgebühr miteinbezogen worden. Mit dem gegenständlichen Kaufvertrag vom 20.01.2025 habe die Beschwerdeführerin Anteile, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an den bezug habenden Baurechtswohnungseigentumsobjekten verbunden sei, erworben. Der Wert der Gegenleistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG für die Eintragungsgebühr ließe sich daher anhand des Kaufpreises bestimmen. Sowohl aus dem mit Vorstellung bekämpften Mandatsbescheid als auch aus dem angefochtenen Bescheid gehe jedoch eine Berechnung hervor, dass auch für den von dem Käufer an den Liegenschaftseigentümer zu bezahlenden Bauzins eine Eintragungsgebühr zu bezahlen sei. Das sei schlichtweg unrichtig. Die im angefochtenen Bescheid zitierte Rechtsprechung der belangten Behörde sei veraltet und betreffe die alte Rechtslage vor dem ZZRÄG 2019. Bereits mit dem ZZRÄG 2019 sei in Paragraph 26, Absatz 3, GGG folgender Halbsatz angefügt worden: „ausgenommen dauernde Lasten“. Bereits von Gesetzes wegen sei der Bauzins als unstrittig dauernde Last ausgenommen und dürfe nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen werden. Es sei nicht nachvollziehbar, warum die belangte Behörde mit keinem einzigen Wort im angefochtenen Bescheid auf die Argumentation der Beschwerdeführerin und die neue Rechtslage eingehe. Der Bauzins als dauernde Last, die kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehe, sei zu Unrecht und entgegen der ausdrücklich normierten Bestimmung im Paragraph 26, Absatz 3, GGG in der maßgeblichen aktuellen Fassung in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen worden und sei der angefochtene Bescheid daher mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet.

5. Die belangte Behörde machte von der Möglichkeit einer Beschwerdeentscheidung nicht Gebrauch und legte die Beschwerde samt den bezug habenden Akten des Verwaltungsverfahrens dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

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

1. Feststellungen:

Es wird von den Ausführungen oben unter Punkt I. zum Verfahrensgang (Verwaltungsgeschehen), Sachverhalt und Vorbringen ausgegangen. Es wird von den Ausführungen oben unter Punkt römisch eins. zum Verfahrensgang (Verwaltungsgeschehen), Sachverhalt und Vorbringen ausgegangen.

Damit steht insbesondere fest, dass sich die Beschwerdeführerin im Kaufvertrag verpflichtet hat, zusätzlich zum

Kaufpreis und zu den Kosten für die Vertragserrichtung entsprechend den Bedingungen des Baurechtsvertrags an den Baurechtsgeber den Bauzins von jährlich EUR 49.896,00 (anteilig nach Nutzwerten) ab Grundbuchseintragung zu bezahlen.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt, insbesondere aus dem angefochtenen Bescheid, der Beschwerde, dem Kaufvertrag vom 20.01.2025 und dem eigenen Vorbringen der Beschwerdeführerin.

Die für die Entscheidung wesentlichen Umstände im Tatsachenbereich sind geklärt und die relevanten Ermittlungsergebnisse und Urkunden liegen in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten ein. Verfahrensgang und Sachverhalt wurden von der belangten Behörde im Einklang mit der Aktenlage im angefochtenen Bescheid richtig festgestellt bzw. (auch) damit übereinstimmend von der Beschwerdeführerin vorgebracht.

So steht etwa aufgrund des Kaufvertrages und auch des eigenen Vorbringens der Beschwerdeführerin fest, dass sie sich mit diesem verpflichtet hat, zusätzlich zum Kaufpreis und zu den Kosten für die Vertragserrichtung auch den anteiligen Bauzins an den Baurechtsgeber zu bezahlen. Insbesondere aus den Punkten 1.4. und 2.1. des Kaufvertrages ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin die Verpflichtung eingegangen ist, neben der Zahlung des Kaufpreises von EUR 730.000,00 und der Vertragserrichtungskosten von EUR 13.400,00 an den Baurechtsgeber den Bauzins von jährlich EUR 49.896,00 (anteilig nach Nutzwerten) ab Grundbuchseintragung zu bezahlen. Der Kaufvertrag lässt aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes unzweifelhaft erkennen, dass der einheitliche Vertragswille auf den Erwerb (bzw. die Veräußerung) einer mit einer Reallast des Bauzinses belasteten Liegenschaft sowie Übernahme (bzw. Übergabe) der Verpflichtung zur Bezahlung des (anteiligen) Bauzinses ab Grundbuchseintragung an den Baurechtsgeber gerichtet war. Im Kaufvertrag wird in dieser Hinsicht auch (in Punkt 1.9.) betont, dass die „Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt wie besichtigt von Ersterer die in 1.1 dieses Vertrages näher bezeichneten Baurechtsanteile mit allen Rechten und Pflichten und mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör sowie allen Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war“, was den Willen zur Übernahme bzw. Übergabe der Bauzinszahlungsverpflichtung für die Vertragsparteien unterstreicht. Damit hat die Beschwerdeführerin aber kraft vertraglicher Vereinbarung die der Verkäuferin obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses an den Baurechtsgeber übernommen. Die Ausführungen in Punkt 1.4 des Kaufvertrages, dass es sich „dabei um eine dauernde Last gem. § 26 Abs. 3 GGG“ handle und die Beschwerdeführerin „aufgrund des gesetzlichen Übergangs verpflichtet“ sei, „den (anteiligen) Bauzins ab Grundbuchseintragung an den Baurechtsgeber zu bezahlen“, vermögen daran nichts zu ändern. Auch die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid festgestellt, dass die Beschwerdeführerin aufgrund des Kaufvertrages zur Zahlung des Bauzinses an den Baurechtsgeber verpflichtet ist. Dem ist die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht entgegengetreten. So steht etwa aufgrund des Kaufvertrages und auch des eigenen Vorbringens der Beschwerdeführerin fest, dass sie sich mit diesem verpflichtet hat, zusätzlich zum Kaufpreis und zu den Kosten für die Vertragserrichtung auch den anteiligen Bauzins an den Baurechtsgeber zu bezahlen. Insbesondere aus den Punkten 1.4. und 2.1. des Kaufvertrages ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin die Verpflichtung eingegangen ist, neben der Zahlung des Kaufpreises von EUR 730.000,00 und der Vertragserrichtungskosten von EUR 13.400,00 an den Baurechtsgeber den Bauzins von jährlich EUR 49.896,00 (anteilig nach Nutzwerten) ab Grundbuchseintragung zu bezahlen. Der Kaufvertrag lässt aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes unzweifelhaft erkennen, dass der einheitliche Vertragswille auf den Erwerb (bzw. die Veräußerung) einer mit einer Reallast des Bauzinses belasteten Liegenschaft sowie Übernahme (bzw. Übergabe) der Verpflichtung zur Bezahlung des (anteiligen) Bauzinses ab Grundbuchseintragung an den Baurechtsgeber gerichtet war. Im Kaufvertrag wird in dieser Hinsicht auch (in Punkt 1.9.) betont, dass die „Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt wie besichtigt von Ersterer die in 1.1 dieses Vertrages näher bezeichneten Baurechtsanteile mit allen Rechten und Pflichten und mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör sowie allen Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war“, was den Willen zur Übernahme bzw. Übergabe der Bauzinszahlungsverpflichtung für die Vertragsparteien unterstreicht. Damit hat die Beschwerdeführerin aber kraft vertraglicher Vereinbarung die der Verkäuferin obliegende Verpflichtung zur Zahlung des (anteiligen) Bauzinses an den Baurechtsgeber übernommen. Die Ausführungen in Punkt 1.4 des Kaufvertrages, dass es sich „dabei um eine dauernde Last gem. Paragraph 26, Absatz 3, GGG“ handle und die Beschwerdeführerin „aufgrund des gesetzlichen Übergangs verpflichtet“ sei, „den (anteiligen)

Bauzins ab Grundbuchseintragung an den Baurechtsgeber zu bezahlen“, vermögen daran nichts zu ändern. Auch die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid festgestellt, dass die Beschwerdeführerin aufgrund des Kaufvertrages zur Zahlung des Bauzinses an den Baurechtsgeber verpflichtet ist. Dem ist die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht entgegengetreten.

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt steht somit fest und ist nicht ergänzungsbedürftig. In der Beschwerde wurde nur die rechtliche Beurteilung der belangten Behörde bekämpft. Einer weiteren Klärung des Sachverhaltes unter Aufnahme weiterer Beweise und Durchführung einer mündlichen Verhandlung bedarf es daher nicht.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 3.1. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (BVwGG) entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) geregelt (§ 1 leg.cit.). Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) geregelt (Paragraph eins, leg.cit.).

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles sowie andere näher genannte (im vorliegenden Fall nicht relevante) Gesetze und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles sowie andere näher genannte (im vorliegenden Fall nicht relevante) Gesetze und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

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. Die Beschwerde wurde gemäß § 7 Abs. 4 VwGVG fristwährend erhoben und es liegen auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vor. 3.2. Die Beschwerde wurde gemäß Paragraph 7, Absatz 4, VwGVG fristwährend erhoben und es liegen auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vor.

3.3. Sie ist jedoch nicht berechtigt:

3.3.1. Zur Rechtslage:

3.3.1.1. Maßgebliche Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gerichtsgebührengesetz – GGG) lauten (auszugsweise):

§ 1 Abs. 1 GGG: Paragraph eins, Absatz eins, GGG:

Den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes 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 nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

TP 9 lit. b Z 1 GGG: TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG:

Tarifpost

Gegenstand

Maßstab für die Gebührenbemessung

Höhe der Gebühren

9

C. Grundbuchsachen

...

)

1. Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes,

vom Wert des Rechtes

1,1 vH

§ 2 Z 4 GGG: Paragraph 2, Ziffer 4, GGG:

Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt wird, begründet:

...

4. hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder in das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung; 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) 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;
4. hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher oder in das Schiffsregister mit der Vornahme der Eintragung; 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,) 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;

Gemäß § 25 Abs. 1 lit. a und lit. bGGG: Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a und lit. bGGG:

Für die Eintragungsgebühr sind zahlungspflichtig:

- a) derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt,
- b) derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht

§ 25a GGG: Paragraph 25 a, GGG:

(1) Unter den Voraussetzungen des Abs. 2 besteht für die Eintragungsgebühr nach der Tarifpost 9 lit. b bis zur Grenze

des Abs. 4 eine Gebührenbefreiung.(1) Unter den Voraussetzungen des Absatz 2, besteht für die Eintragungsgebühr nach der Tarifpost 9 Litera b bis zur Grenze des Absatz 4, eine Gebührenbefreiung.

(2) Die Gebührenbefreiung tritt nur unter folgenden Voraussetzungen ein, die kumulativ vorliegen müssen:

1. der Eintragung liegt ein entgeltliches Rechtsgeschäft zu Grunde, das nach dem 31. März 2024 geschlossen wurde;
 2. der Antrag auf Eintragung des jeweiligen Rechts langt nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht ein;
 3. im Fall der Tarifpost 9 lit. b Z 1, 2 und 3 soll das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude oder das Bauwerk der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen (Wohnstätte);
 4. im Fall der Tarifpost 9 lit. b Z 4, 5 und 6 wurde der pfandreichtlich gesicherte Betrag ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % zum Erwerb dieser Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts) oder Bauwerks oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft (Z 3) aufgenommen;
 5. die Gebührenbefreiung wird in der Eingabe, spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf diese Bestimmung in Anspruch genommen.
- (2) Die Gebührenbefreiung tritt nur unter folgenden Voraussetzungen ein, die kumulativ vorliegen müssen; 1. der Eintragung liegt ein entgeltliches Rechtsgeschäft zu Grunde, das nach dem 31. März 2024 geschlossen wurde; 2. der Antrag auf Eintragung des jeweiligen Rechts langt nach dem 30. Juni 2024, aber vor dem 1. Juli 2026 beim Grundbuchsgericht ein; 3. im Fall der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer eins, 2 und 3 soll das auf der Liegenschaft errichtete oder zu errichtende Gebäude oder das Bauwerk der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des einzutragenden Eigentümers dienen (Wohnstätte); 4. im Fall der Tarifpost 9 Litera b, Ziffer 4, 5 und 6 wurde der pfandreichtlich gesicherte Betrag ausschließlich oder doch zu mehr als 90 % zum Erwerb dieser Liegenschaft (des Liegenschaftsanteils, des Baurechts) oder Bauwerks oder zur Errichtung oder Sanierung der Wohnstätte auf der erworbenen Liegenschaft (Ziffer 3,) aufgenommen; 5. die Gebührenbefreiung wird in der Eingabe, spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf diese Bestimmung in Anspruch genommen.

(3) Abweichend von Abs. 2 Z 2 sind auch folgende Eintragungen befreit, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen:

1. die Anmerkung der Rechtfertigung einer Vormerkung, wenn der Antrag auf Eintragung der Vormerkung vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist,
 2. die Eintragung des Pfandrechts in der angemerkten Rangordnung, wenn der Antrag auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist, und
 3. die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs. 4 WEG), wenn der Antrag auf Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist.
- (3) Abweichend von Absatz 2, Ziffer 2, sind auch folgende Eintragungen befreit, wenn die übrigen Voraussetzungen vorliegen; 1. die Anmerkung der Rechtfertigung einer Vormerkung, wenn der Antrag auf Eintragung der Vormerkung vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist; 2. die Eintragung des Pfandrechts in der angemerkten Rangordnung, wenn der Antrag auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung vor dem 1. Juli 2026 eingelangt ist, und, 3. die Einverleibung des Eigentums am Mindestanteil und des W

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at