

TE Bvwg Erkenntnis 2026/3/12 W208 2315592-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.03.2026

Entscheidungsdatum

12.03.2026

Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6c Abs1

GEG §6c Abs2

GGG Art1 §1

GGG Art1 §18

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25 Abs1 lit a

GGG Art1 §25 Abs1 lit b

GGG Art1 §26 Abs1

GGG Art1 §26 Abs3 Z1

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 § 6c heute
 2. GEG § 6c gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022
 3. GEG § 6c gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015
1. GEG § 6c heute
 2. GEG § 6c gültig ab 01.05.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 61/2022

3. GEG § 6c gültig von 01.07.2015 bis 30.04.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 19/2015

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

W208 2315592-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER über die Beschwerde der XXXX , vertreten durch XXXX , gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes XXXX vom 09.05.2025, ZI XXXX , betreffend Rückzahlung von Gerichtsgebühren zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER über die Beschwerde der römisch 40 , vertreten durch römisch 40 , gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes römisch 40 vom 09.05.2025, ZI römisch 40 , betreffend Rückzahlung von Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A) Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 2 VwGVG mit der Maßgabe abgewiesen, dass der Spruch des Bescheides zu lauten hat: A) Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG mit der Maßgabe abgewiesen, dass der Spruch des Bescheides zu lauten hat:

„Dem Rückzahlungsantrag vom 03.06.2020 wird nicht stattgegeben“.

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit ERV-Antrag vom 02.08.2017 beantragte die Beschwerdeführerin (in Folge: BF) aufgrund des Kaufvertrages vom 29.06.2017 beim Bezirksgericht XXXX (in Folge: BG) ua die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der EZ 1502 KG XXXX . 1. Mit ERV-Antrag vom 02.08.2017 beantragte die Beschwerdeführerin (in Folge: BF) aufgrund des Kaufvertrages vom 29.06.2017 beim Bezirksgericht römisch 40 (in Folge: BG) ua die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der EZ 1502 KG römisch 40 .

2. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des BG vom 04.08.2017 zu TZ XXXX vom BG antragsgemäß bewilligt und eine Eintragungsgebühr gemäß § 32 Tarifpost (TP) 9 lit b Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) iHv € 41.316,00 (anhand der Selbstberechnung auf Basis der von der BF angeführten Bemessungsgrundlage iHv € 3.756.000,00) entrichtet. 2. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des BG vom 04.08.2017 zu TZ römisch 40 vom BG antragsgemäß bewilligt und eine Eintragungsgebühr gemäß Paragraph 32, Tarifpost (TP) 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) iHv € 41.316,00 (anhand der Selbstberechnung auf Basis der von der BF angeführten Bemessungsgrundlage iHv € 3.756.000,00) entrichtet.

3. Mit Schriftsatz vom 03.06.2020 stellte die BF einen Rückzahlungsantrag gemäß § 6c Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) iHv € 30.294,00. Begründend wurde darin im Wesentlichen ausgeführt, dass der Wert der einverleibten Liegenschaft lediglich € 1.002.000,00 betragen würde. Hinsichtlich des Kaufpreises der gegenständlichen Liegenschaft (und somit der Bemessungsgrundlage) sei eine Klage am Landesgericht XXXX zu XXXX anhängig, mit der ein Betrag iHv € 1.637.161,30 geltend gemacht worden sei. 3. Mit Schriftsatz vom 03.06.2020 stellte die BF einen Rückzahlungsantrag gemäß Paragraph 6 c, Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) iHv € 30.294,00. Begründend wurde darin im Wesentlichen ausgeführt, dass der Wert der einverleibten Liegenschaft lediglich € 1.002.000,00 betragen würde. Hinsichtlich des Kaufpreises der gegenständlichen Liegenschaft (und somit der Bemessungsgrundlage) sei eine Klage am Landesgericht römisch 40 zu römisch 40 anhängig, mit der ein Betrag iHv € 1.637.161,30 geltend gemacht worden sei.

4. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes XXXX (in Folge: LG) vom 25.08.2020, XXXX , wurde das Verfahren über den Rückzahlungsantrag bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Verfahrens zu XXXX ausgesetzt. 4. Mit Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes römisch 40 (in Folge: LG) vom 25.08.2020, römisch 40 , wurde das Verfahren über den Rückzahlungsantrag bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Verfahrens zu römisch 40 ausgesetzt.

5. Am 13.02.2025 schlossen die Parteien des Verfahrens zu XXXX einen Vergleich, mit folgendem Inhalt: 5. Am 13.02.2025 schlossen die Parteien des Verfahrens zu römisch 40 einen Vergleich, mit folgendem Inhalt:

„[...]

1. Die zweitbeklagte Partei verpflichtet sich, der klagenden Partei binnen 14 Tagen ab Rechtswirksamkeit dieses Vergleiches EUR 80.000,00 an Schadenersatz zu zahlen.

2. Mit der Zahlung dieses Vergleichsbetrages unter Punkt 1 sind alle wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen der zweitbeklagten Partei und der klagenden Partei bereinigt und verglichen.

3. Die erstbeklagte Partei verpflichtet sich, der klagenden Partei insgesamt EUR 262.500,00 an Schadenersatz zu zahlen, und zwar:

EUR 150.000,00 bis zum 11.07.2025;

EUR 20.000,00 bis zum 31.12.2028;

EUR 25.000,00 bis zum 31.12.2029;

EUR 33.750,00 bis zum 31.12.2030;

EUR 33.750,00 bis zum 31.12.2031.

4. Bei nicht fristgerechter Begleichung einer dieser Raten trifft in Betreff der gesamten die erstbeklagte Partei betreffenden Beträge Terminverlust ein; dies bei einem Respiro von zwei Wochen.

5. Mit der Zahlung dieses Vergleichsbetrages unter Punkt 3 sind alle wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen der erstbeklagten Partei und der klagenden Partei bereinigt und verglichen.

6. Dieser Vergleich wird rechtswirksam, wenn er nicht von einem der Streitteile bis zum 25.03.2025 (Einlangen des Schriftsatzes bei Gericht) widerrufen wird.

[...]“

6. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid der Präsidentin des LG (In Folge: belangte Behörde) 09.05.2025 wurde dem Rückzahlungsbegehren teilweise Folge gegeben und die Kostenbeamtin des BG angewiesen, an die BF einen Betrag iHv € 3.767,00 rückzuüberweisen. Begründend wurde nach Darstellung des Sachverhaltes und der Rechtslage ausgeführt, dass im gegenständlichen Fall die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr des Eigentumsrechtes nach § 26 Abs 1 iVm § 26 Abs 3 Z 1 GGG zu ermitteln gewesen sei, was auch der ursprünglichen Intention der BF entspreche. Die im Nachhinein festgestellten Mängel, die zu einer Reduktion der Bemessungsgrundlage führen sollten, seien im Zivilverfahren vor dem Landesgericht XXXX verglichen worden. Dieser Vergleich beinhalte, dass der ursprüngliche Kaufpreis der Liegenschaft (dies entspreche gleichzeitig der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG) insgesamt (auch maximal, da hier Forderungen und Kosten gesamt festgelegt worden seien) um lediglich € 342.500,00 vermindert werde. Der nunmehr ermittelte Wert der Liegenschaft, weil auch der neue Kaufpreis, betrage € 3.413.500,00. Aufgrund dieser Bemessungsgrundlage betrage die Gebührenlast für die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG € 37.549,00 (gerundet gemäß § 6 Abs 2 GGG). Infolge der mittels Selbstberechnung entrichteten Gerichtsgebühren iHv € 41.316,00 seien € 3.767,00 rückzuerstatten.6. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid der Präsidentin des LG (In Folge: belangte Behörde) 09.05.2025 wurde dem Rückzahlungsbegehren teilweise Folge gegeben und die Kostenbeamtin des BG angewiesen, an die BF einen Betrag iHv € 3.767,00 rückzuüberweisen. Begründend wurde nach Darstellung des Sachverhaltes und der Rechtslage ausgeführt, dass im gegenständlichen Fall die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr des Eigentumsrechtes nach Paragraph 26, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG zu ermitteln gewesen sei, was auch der ursprünglichen Intention der BF entspreche. Die im Nachhinein festgestellten Mängel, die zu einer Reduktion der Bemessungsgrundlage führen sollten, seien im Zivilverfahren vor dem Landesgericht römisch 40 verglichen worden. Dieser Vergleich beinhalte, dass der

ursprüngliche Kaufpreis der Liegenschaft (dies entspreche gleichzeitig der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG) insgesamt (auch maximal, da hier Forderungen und Kosten gesamt festgelegt worden seien) um lediglich € 342.500,00 vermindert werde. Der nunmehr ermittelte Wert der Liegenschaft, weil auch der neue Kaufpreis, betrage € 3.413.500,00. Aufgrund dieser Bemessungsgrundlage betrage die Gebührenlast für die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG € 37.549,00 (gerundet gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG). Infolge der mittels Selbstberechnung entrichteten Gerichtsgebühren iHv € 41.316,00 seien € 3.767,00 rückzuerstatten.

7. Dagegen erhob die BF durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht mit Schriftsatz vom 05.06.2025 eine Beschwerde, in welcher im Wesentlichen ausgeführt wurde: Der angefochtene Bescheid sei insoweit korrekt, als im Spruch des Bescheides die Vergleichssumme iHv € 342.500,00 des im Verfahren zu XXXX am 13.02.2025 geschlossenen Vergleichs für die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr vom ursprünglichen Kaufpreis in Abzug gebracht worden sei. Es werde darin jedoch unberücksichtigt gelassen, dass bereits im November 2017 jener gemäß den Bestimmungen der Punkte 10.5. und 10.7. des Kaufvertrages iVm 4.3 (iv) c der Treuhandvereinbarung verbleibende Treuhanderlag iHv € 256.840,14 mangels gänzlicher Abdeckung der im Sachverständigengutachten festgestellten Wertminderung zur Gänze an die BF zurücküberwiesen worden sei und bereits dadurch eine Reduktion des ursprünglichen Kaufpreises iHv € 3.756.000,00 in entsprechender Höhe erfolgt sei. Demzufolge sei der Wert der Gegenleistung und somit die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr im vorliegenden Sachverhalt wie folgt zu berechnen: ursprünglicher Kaufpreis laut Kaufvertrag vom 29.06.2017 iHv € 3.756.000,00 (inkl USt) abzüglich Rückzahlung Restbetrag Kaufpreis (verbleibender Treuhanderlag) November 2017 iHv € 256.840,14 abzüglich Vergleichssumme auf Basis des Vergleichs vom 13.02.2025 iHv € 342.500,00. Der dadurch ermittelte Wert der Liegenschaft, somit auch der neue Kaufpreis betrage im Ergebnis € 3.156.659,89. Aufgrund dieser Bemessungsgrundlage betrage die Gebührenlast für die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG € 34.723,00 (gerundet gemäß § 6 Abs 2 GGG). Infolge der mittels Selbstberechnung entrichteten Gerichtsgebühren iHv € 41.316,00 seien € 6.593,00 rückzuerstatten. 7. Dagegen erhob die BF durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht mit Schriftsatz vom 05.06.2025 eine Beschwerde, in welcher im Wesentlichen ausgeführt wurde: Der angefochtene Bescheid sei insoweit korrekt, als im Spruch des Bescheides die Vergleichssumme iHv € 342.500,00 des im Verfahren zu römisch 40 am 13.02.2025 geschlossenen Vergleichs für die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr vom ursprünglichen Kaufpreis in Abzug gebracht worden sei. Es werde darin jedoch unberücksichtigt gelassen, dass bereits im November 2017 jener gemäß den Bestimmungen der Punkte 10.5. und 10.7. des Kaufvertrages in Verbindung mit 4.3 (iv) c der Treuhandvereinbarung verbleibende Treuhanderlag iHv € 256.840,14 mangels gänzlicher Abdeckung der im Sachverständigengutachten festgestellten Wertminderung zur Gänze an die BF zurücküberwiesen worden sei und bereits dadurch eine Reduktion des ursprünglichen Kaufpreises iHv € 3.756.000,00 in entsprechender Höhe erfolgt sei. Demzufolge sei der Wert der Gegenleistung und somit die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr im vorliegenden Sachverhalt wie folgt zu berechnen: ursprünglicher Kaufpreis laut Kaufvertrag vom 29.06.2017 iHv € 3.756.000,00 (inkl USt) abzüglich Rückzahlung Restbetrag Kaufpreis (verbleibender Treuhanderlag) November 2017 iHv € 256.840,14 abzüglich Vergleichssumme auf Basis des Vergleichs vom 13.02.2025 iHv € 342.500,00. Der dadurch ermittelte Wert der Liegenschaft, somit auch der neue Kaufpreis betrage im Ergebnis € 3.156.659,89. Aufgrund dieser Bemessungsgrundlage betrage die Gebührenlast für die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG € 34.723,00 (gerundet gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG). Infolge der mittels Selbstberechnung entrichteten Gerichtsgebühren iHv € 41.316,00 seien € 6.593,00 rückzuerstatten.

8. Mit Schriftsatz vom 08.07.2025 (eingelangt am selben Tag) legte die belangte Justizverwaltungsbehörde – ohne von der Möglichkeit einer Beschwerdeentscheidung Gebrauch zu machen – die Beschwerde und den Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

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

1. Feststellungen:

Der im Punkt I.1. und I.2. angeführte Sachverhalt wird festgestelltDer im Punkt römisch eins.1. und römisch eins.2. angeführte Sachverhalt wird festgestellt.

Insbesondere wird festgestellt, dass die BF beim BG am 02.08.2017 die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft ob der EZ 1502 KG XXXX begehrt hat und dieses Gesuch zu TZ XXXX am 09.09.2022 antragsgemäß

vollzogen worden ist. Insbesondere wird festgestellt, dass die BF beim BG am 02.08.2017 die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft ob der EZ 1502 KG römisch 40 begehrt hat und dieses Gesuch zu TZ römisch 40 am 09.09.2022 antragsgemäß vollzogen worden ist.

Im Zeitpunkt der Eigentumseinverleibung hat der zugrunde liegende Kaufvertrag vom 29.06.2017 einen Kaufpreis iHv € 3.756.000,00 ausgewiesen.

Die dafür entstandene Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 41.316,00 wurde anhand des Kaufpreises von € 3.756.000,00 selbst berechnet und entrichtet. Die dafür entstandene Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 41.316,00 wurde anhand des Kaufpreises von € 3.756.000,00 selbst berechnet und entrichtet.

Weiters steht fest, dass am 07.11.2017 ein verbleibender Treuhänderlag iHv € 256.840,14 an die BF zurücküberwiesen wurde, der den Kaufpreis um diesen Betrag verminderte.

Im zivilgerichtlichen Verfahren zu XXXX wurde am 13.02.2025 ein Vergleich geschlossen, mit welchem der ursprüngliche Kaufpreis der Liegenschaft insgesamt um weitere € 342.500,00 vermindert wurde. Im zivilgerichtlichen Verfahren zu römisch 40 wurde am 13.02.2025 ein Vergleich geschlossen, mit welchem der ursprüngliche Kaufpreis der Liegenschaft insgesamt um weitere € 342.500,00 vermindert wurde.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt und sind unstrittig.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Zulässigkeit des Verfahrens

Gemäß § 7 Abs 4 VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG vier Wochen. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingebracht und ist auch sonst zulässig. Gemäß Paragraph 7, Absatz 4, VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG vier Wochen. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingebracht und ist auch sonst zulässig.

Gemäß § 27 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht - soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet - den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) zu überprüfen. Von Amts wegen hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der den angefochtenen Bescheid erlassenden Behörde aufzugreifen; ebenso kann es eine relevante Verletzung der Verfahrensvorschriften von Amts wegen aufgreifen (siehe Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte 2013, § 27, K2). Gemäß Paragraph 27, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht - soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet - den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) zu überprüfen. Von Amts wegen hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der den angefochtenen Bescheid erlassenden Behörde aufzugreifen; ebenso kann es eine relevante Verletzung der Verfahrensvorschriften von Amts wegen aufgreifen (siehe Eder/Martschin/Schmid, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte 2013, Paragraph 27,, K2).

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

Gemäß § 24 Abs 4 VwGVG konnte das Verwaltungsgericht - ungeachtet des hier vorliegenden Parteienantrags - von einer Verhandlung absehen, da der Sachverhalt aufgrund der Aktenlage feststeht und die Akten nicht erkennen lassen,

dass eine mündliche Erörterung zur Klärung der Rechtsfrage nach Art 6 Abs 1 EMRK oder Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union erforderlich wäre. Gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGGV konnte das Verwaltungsgericht – ungeachtet des hier vorliegenden Parteienantrags – von einer Verhandlung absehen, da der Sachverhalt aufgrund der Aktenlage feststeht und die Akten nicht erkennen lassen, dass eine mündliche Erörterung zur Klärung der Rechtsfrage nach Artikel 6, Absatz eins, EMRK oder Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union erforderlich wäre.

Zu A) Abweisung der Beschwerde

3.2. Gesetzliche Grundlagen:

3.2.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, BGBl Nr 501/1984 idGF, (GGG), lauten: 3.2.1. Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtsgebührengesetzes, Bundesgesetzblatt Nr 501 aus 1984, idGF, (GGG), lauten:

Gemäß § 1 GGG unterliegen den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes 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. Gemäß Paragraph eins, GGG unterliegen den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes 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.

Der Anspruch des Bundes auf diese Gebühr (bzw die Eintragungsgebühren) wird gemäß § 2 Z 4 GGG mit der Vornahme der Eintragung begründet. Der Anspruch des Bundes auf diese Gebühr (bzw die Eintragungsgebühren) wird gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG mit der Vornahme der Eintragung begründet.

Gemäß § 25 Abs 1 lit a und b GGG ist für die Eintragungsgebühr, derjenige, der den Antrag auf Eintragung stellt und derjenige dem die Eintragung zum Vorteil gereicht, zahlungspflichtig. Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a und b GGG ist für die Eintragungsgebühr, derjenige, der den Antrag auf Eintragung stellt und derjenige dem die Eintragung zum Vorteil gereicht, zahlungspflichtig.

§ 32 TP 9 lit b GGG legt die Gebühren für die Eintragungen in das Grundbuch (Landtafel, Eisenbahnbuch, Bergbuch) fest. Die Eintragungsgebühr für Eintragungen zum Erwerb des Eigentums gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG beträgt jeweils 1,1 vT vom Wert des Rechtes. Paragraph 32, TP 9 Litera b, GGG legt die Gebühren für die Eintragungen in das Grundbuch (Landtafel, Eisenbahnbuch, Bergbuch) fest. Die Eintragungsgebühr für Eintragungen zum Erwerb des Eigentums gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt jeweils 1,1 vT vom Wert des Rechtes.

Gemäß § 26 Abs 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts [...] 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. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. [...] Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts [...] 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. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. [...]

Gemäß § 26 Abs 3 Z 1 GGG ist bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Wert der Gegenleistung und als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben. Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG ist bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen als Wert der Gegenleistung und als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben.

Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtlichen Einbringungsgesetzes, BGBl Nr 288/1962 idGF (GEG), lauten: Die maßgeblichen Bestimmungen des Gerichtlichen Einbringungsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr 288 aus 1962, idGF (GEG), lauten:

„Rückzahlung

§ 6c. (1) Die nach § 1 einzubringenden Beträge mit Ausnahme der Beträge nach § 1 Z 6 sind zurückzuzahlen. Paragraph 6 c, (1) Die nach Paragraph eins, einzubringenden Beträge mit Ausnahme der Beträge nach Paragraph eins, Ziffer 6, sind zurückzuzahlen

1. soweit sich in der Folge ergibt, dass überhaupt nichts oder ein geringerer Betrag geschuldet wurde und der Rückzahlung keine rechtskräftige Entscheidung entgegensteht;

2. soweit die Zahlungspflicht aufgrund einer nachfolgenden Entscheidung erloschen ist.

(2) Die Rückzahlung ist von Amts wegen oder auf Antrag der Partei, die die Beträge entrichtet hat, zu verfügen. Insoweit sich jedoch der Rückzahlungsanspruch als nicht berechtigt erweist, ist er von der Behörde (§ 6) mit Bescheid abzuweisen.“ (2) Die Rückzahlung ist von Amts wegen oder auf Antrag der Partei, die die Beträge entrichtet hat, zu verfügen. Insoweit sich jedoch der Rückzahlungsanspruch als nicht berechtigt erweist, ist er von der Behörde (Paragraph 6,) mit Bescheid abzuweisen.“

Nach ständiger Rechtsprechung knüpft die Gerichtsgebührenpflicht bewusst an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. 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 hiervon geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (vgl. VwGH 06.10.2020, Ra 2020/16/0126, mwN). Nach ständiger Rechtsprechung knüpft die Gerichtsgebührenpflicht bewusst an formale äußere Tatbestände an, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten. 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 hiervon geknüpft ist, hinwegsieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (vergleiche VwGH 06.10.2020, Ra 2020/16/0126, mwN).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage, ob außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs 3 GGG vorliegen, anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles (die, sofern sie nicht außer Streit stehen, im Rahmen der Sachverhaltsfeststellungen zu umschreiben sind) zu beurteilen (vgl. VwGH 30.06.2021, Ra 2018/16/0033). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage, ob außergewöhnliche Verhältnisse iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG vorliegen, anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles (die, sofern sie nicht außer Streit stehen, im Rahmen der Sachverhaltsfeststellungen zu umschreiben sind) zu beurteilen (vergleiche VwGH 30.06.2021, Ra 2018/16/0033).

3.3. Anwendung auf den konkreten Fall

3.3.1. Die belangte Behörde hat dem Rückzahlungsantrag der BF mit dem angefochtenem Bescheid nur teilweise stattgegeben und die Bemessungsgrundlage um den Betrag des aufgrund des gerichtlichen Vergleichs erzielten Schadenersatzes iHv insgesamt € 342.500,00 vermindert. Ausgehend davon wurde anhand dieser neuen Bemessungsgrundlage eine Pauschalgebühr TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 37.549,00 errechnet und die über den bereits entrichteten Betrag von € 41.316,00 hinausgehenden € 3.767,00 zur Rückzahlung zugesprochen. 3.3.1. Die belangte Behörde hat dem Rückzahlungsantrag der BF mit dem angefochtenem Bescheid nur teilweise stattgegeben und die Bemessungsgrundlage um den Betrag des aufgrund des gerichtlichen Vergleichs erzielten Schadenersatzes iHv insgesamt € 342.500,00 vermindert. Ausgehend davon wurde anhand dieser neuen Bemessungsgrundlage eine Pauschalgebühr TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 37.549,00 errechnet und die über den bereits entrichteten Betrag von € 41.316,00 hinausgehenden € 3.767,00 zur Rückzahlung zugesprochen.

Die BF begehrt darüber hinaus, eine Rückzahlung von weiteren € 2.826,00 (3.767,00 + 2.826,00, insgesamt also 6.593,00) mit dem Argument, dass der Kaufpreis und damit die Bemessungsgrundlage um weitere € 256.840,14 verringert worden sei, weil ein Treuhandbetrag in dieser Höhe – aufgrund von Mängeln – bereits im November 2017 zurücküberwiesen worden sei. Der Kaufpreis betrage daher in Summe nun mehr € 3.156.659,89 und nicht € 3.756.000,00. Die insgesamt zu bezahlende Gebühr, sei daher 34.723,00 (und nicht 41.316,00).

Sie beantragte die Aufhebung des Bescheides und Neufestsetzung des Rückzahlungsbetrages mit € 6.593,00. Der Bescheid ist daher nicht rechtskräftig geworden.

3.3.2. Die Rechtsfrage die sich stellt ist, ob sich die nachträgliche Minderung des Kaufpreises um € 256.840,14 durch die Rücküberweisung des Treuhandbetrages und um € 342.500,00 aufgrund des danach geschlossenen Vergleichs, in dieser Höhe auf die Bemessungsgrundlage und damit auf die entstandene Gebührenpflicht auswirkt. Das ist aus den folgenden Gründen nicht der Fall.

Zunächst ist festzustellen, dass sich der die Rückzahlung regelnde § 6c Abs 1 GEG darauf abstellt, dass überhaupt nichts oder ein geringerer Betrag geschuldet wurde und der Rückzahlung keine rechtskräftige Entscheidung entgegensteht. Zunächst ist festzustellen, dass sich der die Rückzahlung regelnde Paragraph 6 c, Absatz eins, GEG darauf abstellt, dass überhaupt nichts oder ein geringerer Betrag geschuldet wurde und der Rückzahlung keine rechtskräftige Entscheidung entgegensteht.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 29.06.2017 war der Kaufpreis und die Bemessungsgrundlage € 3.756.000,00, zum Zeitpunkt des Antrages und der Eintragung, am 04.08.2017, hatte der Kaufpreis ebenso noch die angeführte Höhe. Die von der Behörde berechnete Pauschalgebühr war daher richtig und geschuldet. Die Rücküberweisung des Treuhandlag iHv € 256.840,14 erfolgte erst danach am 07.11.2017 und die Zahlungen der Vergleichssumme iHv von € 342.500,00 erst nach dem 13.02.2025.

Die Bemessungsgrundlage bleibt gemäß § 18 GGG im gesamten Verfahren gleich. Die Bemessungsgrundlage bleibt gemäß Paragraph 18, GGG im gesamten Verfahren gleich.

Umstände, die nach der Eintragung (und damit nach Fälligkeit der Gebühr) eintreten, führen nicht dazu, dass die nach § 26 Abs 3 GGG auf Basis der Gegenleistung (des Kaufpreises) ermittelte Bemessungsgrundlage nachträglich herabgesetzt wird. Für eine nachträgliche Anpassung der Bemessungsgrundlage aufgrund von Gewährleistungsansprüche fehlt – anders als im GrEStG 1987 – die Rechtsgrundlage (vgl dazu auch BVwG 02.08.2021, L521 2244394-1/2E mit Verweis auf VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086, vgl Dokalik/Schuster, Gerichtsgebühren15 § 26 GGG, E 31 (Stand 1.7.2025, rdb.at)). Umstände, die nach der Eintragung (und damit nach Fälligkeit der Gebühr) eintreten, führen nicht dazu, dass die nach Paragraph 26, Absatz 3, GGG auf Basis der Gegenleistung (des Kaufpreises) ermittelte Bemessungsgrundlage nachträglich herabgesetzt wird. Für eine nachträgliche Anpassung der Bemessungsgrundlage aufgrund von Gewährleistungsansprüche fehlt – anders als im GrEStG 1987 – die Rechtsgrundlage vergleiche dazu auch BVwG 02.08.2021, L521 2244394-1/2E mit Verweis auf VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086, vergleiche Dokalik/Schuster, Gerichtsgebühren15 Paragraph 26, GGG, E 31 (Stand 1.7.2025, rdb.at)).

Eine eintretender Wertverlust zwischen dem Abschluss eines Kaufvertrages und der grundbücherlichen Durchführung findet keine Berücksichtigung (vgl Dokalik/Schuster, Gerichtsgebühren15 § 26 GGG, E 34 (Stand 1.7.2025, rdb.at) mit Hinweis auf diverse Entscheidungen des BVwG: 27.10.2022, L523 2241312-1/3E; 08.07.2021, L521 2242319-1/2E; 18.11.2024, I422 2300571-1/2E und VwGH 21.11.2024, Ra 2022/16/0014. Eine eintretender Wertverlust zwischen dem Abschluss eines Kaufvertrages und der grundbücherlichen Durchführung findet keine Berücksichtigung vergleiche Dokalik/Schuster, Gerichtsgebühren15 Paragraph 26, GGG, E 34 (Stand 1.7.2025, rdb.at) mit Hinweis auf diverse Entscheidungen des BVwG: 27.10.2022, L523 2241312-1/3E; 08.07.2021, L521 2242319-1/2E; 18.11.2024, I422 2300571-1/2E und VwGH 21.11.2024, Ra 2022/16/0014.

Selbst wenn die Eintragung nicht hätte bewilligt werden dürfen oder die Grundlage für die Eintragung mit Wirkung ex tunc wegfällt, würde das nach der Rsp des VwGH nichts an dem bereits entstandenen Gebührenanspruch ändern. Bei Eintritt dieser Umstände entsteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Gebühren. Eine dem § 17 Abs 1 Z 3 und Abs 4 GrEStG 1987 vergleichbare Regelung (wonach die Grunderwerbsteuer auf Antrag nicht festgesetzt wird, wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäfts beseitigt wird, und auf Antrag die Festsetzung entsprechend abgeändert wird, wenn die Steuer bereits festgesetzt war) besteht im Bereich der Gerichtsgebühren nicht. Demnach entsteht auch aus solchen Gründen kein Anspruch auf Rückerstattung der Gerichtsgebühr (VwGH 18.09.2007, 2007/16/0037). Selbst wenn die Eintragung nicht hätte bewilligt werden dürfen oder die Grundlage für die Eintragung mit Wirkung ex tunc wegfällt, würde das nach der Rsp des VwGH nichts an dem bereits entstandenen Gebührenanspruch ändern. Bei Eintritt dieser Umstände entsteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Gebühren. Eine dem Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 3 und Absatz 4, GrEStG 1987 vergleichbare Regelung (wonach die Grunderwerbsteuer auf Antrag nicht festgesetzt wird,

wenn das Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründen sollte, ungültig ist und das wirtschaftliche Ergebnis des ungültigen Rechtsgeschäfts beseitigt wird, und auf Antrag die Festsetzung entsprechend abgeändert wird, wenn die Steuer bereits festgesetzt war) besteht im Bereich der Gerichtsgebühren nicht. Demnach entsteht auch aus solchen Gründen kein Anspruch auf Rückerstattung der Gerichtsgebühr (VwGH 18.09.2007, 2007/16/0037).

Auch die nachträgliche Aufhebung des Kaufvertrags führt nicht zu einer Berichtigung der Bemessungsgrundlage (VwGH 28. 02. 2007, 2006/16/0189, ÖStZB 2007/524, 712; im gleichen Sinn für die „Rückabwicklung“ eines Kaufvertrags „wegen Geschäftsunfähigkeit“, VwGH 23.10.2008, 2007/16/0230).

Dies steht auch in Einklang mit der im Gebührenrecht herrschenden Anknüpfung an den Grundsatz des formalen äußeren Tatbestandes und folgt der Rechtsprechung des VwGH, wonach eine wirtschaftliche Betrachtungsweise als Maßstab für gebührenrechtliche Tatbestände nicht geeignet ist (VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047 und 29.04.2013, 2012/16/0063).

Da zum Zeitpunkt der Eintragung die Bemessungsgrundlage der im Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis iHv € 3.756.000,00 war und diese Bemessungsgrundlage sich vor dem Hintergrund der oa Rsp im Nachhinein nicht geändert hat, liegt kein Anwendungsfall von § 6c Abs 1 Z 1 GEG vor, da sich nicht ergeben hat, dass ein geringerer Betrag geschuldet wäre. Da zum Zeitpunkt der Eintragung die Bemessungsgrundlage der im Kaufvertrag ausgewiesene Kaufpreis iHv € 3.756.000,00 war und diese Bemessungsgrundlage sich vor dem Hintergrund der oa Rsp im Nachhinein nicht geändert hat, liegt kein Anwendungsfall von Paragraph 6 c, Absatz eins, Ziffer eins, GEG vor, da sich nicht ergeben hat, dass ein geringerer Betrag geschuldet wäre.

Die Behörde hat daher dem Rückzahlungsantrag zu Unrecht teilweise (im Hinblick auf € 3.767,00) stattgegeben und die BF hat auch keinen Anspruch auf Rückzahlung der von ihr begehrten weiteren € 2.826,00 bzw in Summe € 6.593,00.

3.3.3. Nachdem die BF die Aufhebung des Bescheides der Behörde beantragt und die Neufestsetzung des Rückzahlungsbetrages mit € 6.593,00 gefordert hat, ist auch der von der Behörde bereits zugesprochene Betrag (der im Übrigen im Spruch nicht angeführt wurde und auch das Mehrbegehren nicht abgewiesen wurde) nicht in Rechtskraft erwachsen und war Sache des Beschwerdeverfahrens der gesamte begehrte Rückzahlungsbetrag.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des VwGH ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die grundsätzliche Rechtsfrage wurde durch den VwGH bereits gelöst. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des VwGH ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die grundsätzliche Rechtsfrage wurde durch den VwGH bereits gelöst.

Schlagworte

äußere Formaltatbestände Bemessungsgrundlage Eintragungsgebühr Entstehung Pauschalgebühren
Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Kaufpreis nachträgliche Änderung Rückzahlungsantrag Vergleich
Voraussetzungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2026:W208.2315592.1.00

Im RIS seit

14.04.2026

Zuletzt aktualisiert am

14.04.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at