

# TE Bvwg Erkenntnis 2026/1/5 L521 2315285-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.01.2026

## Entscheidungsdatum

05.01.2026

## Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25

GGG Art1 §26

GGG Art1 §26a

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs1

VwGVG §31 Abs1

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
1. VwGVG § 31 heute
2. VwGVG § 31 gültig ab 01.09.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. VwGVG § 31 gültig von 01.01.2017 bis 31.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2017
4. VwGVG § 31 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2016

## **Spruch**

L521 2315285-1/5E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias KOPF, LL.M. über die Beschwerde 1. des XXXX und 2. der XXXX, beide in XXXX, XXXX, beide vertreten durch Mag. Josef Taferner als Amtsnachfolger von Dr. Gottfried Schachinger, Notar in 5071 Wals-Siezenheim, Kasernenstraße 2, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg vom 13.05.2025, Zl. 740 Jv 493/25z-33-9, betreffend Eintragungsgebühr, zu Recht: Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter MMag. Mathias KOPF, LL.M. über die Beschwerde 1. des römisch 40 und 2. der römisch 40, beide in römisch 40, römisch 40, beide vertreten durch Mag. Josef Taferner als Amtsnachfolger von Dr. Gottfried Schachinger, Notar in 5071 Wals-Siezenheim, Kasernenstraße 2, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg vom 13.05.2025, Zl. 740 Jv 493/25z-33-9, betreffend Eintragungsgebühr, zu Recht:

A)

1. Der Antrag auf Aussetzung der Gebühreneinhebung wird als unzulässig zurückgewiesen.
2. Die Beschwerde wird 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:

1. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehres am 26.05.2021 beim Bezirksgericht Salzburg eingebrachten und zu XXXX protokollierten Antrag beehrten die beschwerdeführenden Parteien auf Grund des Auskehrungsvertrages vom 30.04.2021 hinsichtlich der Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde XXXX nebst weiteren Eintragungen im Grundbuch unter anderem die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Beschwerdeführer je zur Hälfte, sowie hinsichtlich der Liegenschaften XXXX und XXXX der Katastralgemeinde XXXX die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Zweitbeschwerdeführerin. Eingangs der Eingabe wurde kein Antrag auf Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß § 26a Abs. 1 Z. 2 des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) gestellt. 1. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehres am 26.05.2021 beim Bezirksgericht Salzburg eingebrachten und zu römisch 40 protokollierten Antrag beehrten die beschwerdeführenden Parteien auf Grund des Auskehrungsvertrages vom 30.04.2021 hinsichtlich der Liegenschaft römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 nebst weiteren Eintragungen im Grundbuch unter anderem die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Beschwerdeführer je zur Hälfte, sowie hinsichtlich der Liegenschaften römisch 40 und römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Zweitbeschwerdeführerin. Eingangs der Eingabe wurde kein Antrag auf Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, des Gerichtsgebührengesetzes (GGG) gestellt.

2. Am 31.05.2021 wurden die beantragten Einverleibungen mit Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg antragsgemäß bewilligt und am selben Tag im Grundbuch vollzogen. Auf Grund einer durchgeführten Selbstberechnung des die

beschwerdeführenden Parteien vertretenden Notars wurden unter Heranziehung einer „vom Verkehrswert“ abgeleiteten Bemessungsgrundlage hinsichtlich der erstbeschwerdeführenden Partei Eintragungsgebühr in der Höhe von EUR 5.412,00 und hinsichtlich der zweitbeschwerdeführenden Partei Eintragungsgebühr in der Höhe von EUR 21.527,00 entrichtet.

3. Nach einer im Jahr 2025 durchgeführten Gebührenrevision wurden die beschwerdeführenden Parteien zunächst im Wege von Lastschriftanzeigen und sodann mangels einer Einzahlung mit Zahlungsaufträgen vom 15.04.2025 gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG zur Entrichtung restlicher Eintragungsgebühr verhalten, und zwar hinsichtlich der erstbeschwerdeführenden Partei im Betrag von EUR 5.629,00 und hinsichtlich der zweitbeschwerdeführenden Partei im Betrag von EUR 22.228,00. Darüber hinaus wurden die beschwerdeführenden Parteien jeweils zur Entrichtung einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 verpflichtet. 3. Nach einer im Jahr 2025 durchgeführten Gebührenrevision wurden die beschwerdeführenden Parteien zunächst im Wege von Lastschriftanzeigen und sodann mangels einer Einzahlung mit Zahlungsaufträgen vom 15.04.2025 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG zur Entrichtung restlicher Eintragungsgebühr verhalten, und zwar hinsichtlich der erstbeschwerdeführenden Partei im Betrag von EUR 5.629,00 und hinsichtlich der zweitbeschwerdeführenden Partei im Betrag von EUR 22.228,00. Darüber hinaus wurden die beschwerdeführenden Parteien jeweils zur Entrichtung einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einhebungsgesetz (GEG) in Höhe von EUR 8,00 verpflichtet.

Der nachträglichen Vorschreibung lag die Rechtsauffassung der Justizverwaltungsbehörde zu Grunde, dass bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr die an den Liegenschaften bestehenden nicht verbücherten Wohnrechte als persönliche Verhältnisse gemäß § 26 Abs. 1 GGG nicht zu berücksichtigen wären. Der nachträglichen Vorschreibung lag die Rechtsauffassung der Justizverwaltungsbehörde zu Grunde, dass bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr die an den Liegenschaften bestehenden nicht verbücherten Wohnrechte als persönliche Verhältnisse gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG nicht zu berücksichtigen wären.

4. Die beschwerdeführenden Parteien erhoben dagegen im Wege ihrer rechtsfreundlichen Vertretung am 29.04.2025 fristgerecht Vorstellung und brachten zusammengefasst vor, die seit langem auf den Liegenschaften haftenden Belastungen (Wohnungsgebrauchsrechte) seien wertmindernd zu berücksichtigen. Zudem würden die Beschwerdeführer aufgrund von § 26a GGG eine Ungleichbehandlung erfahren, zumal die Zuwendung einer Liegenschaft durch eine Privatstiftung an einen Begünstigten nicht unter den Ermäßigungstatbestand des Abs. 1 Z. 2 leg cit falle. Ferner sei die TP 9 hinsichtlich der Eintragungsgebühren nach lit. b Z. 1 GGG verfassungswidrig. 4. Die beschwerdeführenden Parteien erhoben dagegen im Wege ihrer rechtsfreundlichen Vertretung am 29.04.2025 fristgerecht Vorstellung und brachten zusammengefasst vor, die seit langem auf den Liegenschaften haftenden Belastungen (Wohnungsgebrauchsrechte) seien wertmindernd zu berücksichtigen. Zudem würden die Beschwerdeführer aufgrund von Paragraph 26 a, GGG eine Ungleichbehandlung erfahren, zumal die Zuwendung einer Liegenschaft durch eine Privatstiftung an einen Begünstigten nicht unter den Ermäßigungstatbestand des Absatz eins, Ziffer 2, leg cit falle. Ferner sei die TP 9 hinsichtlich der Eintragungsgebühren nach Litera b, Ziffer eins, GGG verfassungswidrig.

5. Am 13.05.2025 erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg den angefochtenen Bescheid, womit die beschwerdeführenden Parteien neuerlich zur Zahlung restlicher Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z. 1 GGG (hinsichtlich des Erstbeschwerdeführers im Betrag von EUR 5.629,00 und hinsichtlich der Zweitbeschwerdeführerin im Betrag von EUR 22.228,00) und einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG im Betrag von je EUR 8,00 verpflichtet wurden. 5. Am 13.05.2025 erließ die Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg den angefochtenen Bescheid, womit die beschwerdeführenden Parteien neuerlich zur Zahlung restlicher Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG (hinsichtlich des Erstbeschwerdeführers im Betrag von EUR 5.629,00 und hinsichtlich der Zweitbeschwerdeführerin im Betrag von EUR 22.228,00) und einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG im Betrag von je EUR 8,00 verpflichtet wurden.

Begründend wird nach Wiedergabe des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und der anzuwendenden Gesetzesbestimmungen dargelegt, die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zum gemeinen Wert des § 10 Abs. 2 BewG sei auch für den Wert im Sinn des § 26 Abs. 1 GGG idF des ZZRÄG 2019 heranzuziehen. Demnach handle es sich bei einem eingeräumten Wohnrecht um nicht zu berücksichtigende persönliche Verhältnisse. Unter der

Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes im Sinne des § 10 Abs. 2 BewG seien die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu verstehen, die dem zu bewertenden Wirtschaftsgut arzeigen seien. Dies treffe auf ein Wohnrecht in Bezug auf eine Liegenschaft nicht zu. Im Hinblick auf die Behauptung der Verletzung von Grundrechten begegne TP 9 lit. b GGG nach Auffassung der Justizverwaltungsbehörde keine verfassungsrechtlichen und unionsrechtlichen Bedenken. Auf die relevierte Benachteiligung auf Grund von § 26a GGG ging die Justizverwaltungsbehörde nicht weiter ein, da eingangs der Eingabe kein Antrag auf Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß § 26a Abs. 1 Z. 2 GGG gestellt wurde. Begründend wird nach Wiedergabe des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und der anzuwendenden Gesetzesbestimmungen dargelegt, die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs zum gemeinen Wert des Paragraph 10, Absatz 2, BewG sei auch für den Wert im Sinn des Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung des ZZRÄG 2019 heranzuziehen. Demnach handle es sich bei einem eingeräumten Wohnrecht um nicht zu berücksichtigende persönliche Verhältnisse. Unter der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes im Sinne des Paragraph 10, Absatz 2, BewG seien die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu verstehen, die dem zu bewertenden Wirtschaftsgut arzeigen seien. Dies treffe auf ein Wohnrecht in Bezug auf eine Liegenschaft nicht zu. Im Hinblick auf die Behauptung der Verletzung von Grundrechten begegne TP 9 Litera b, GGG nach Auffassung der Justizverwaltungsbehörde keine verfassungsrechtlichen und unionsrechtlichen Bedenken. Auf die relevierte Benachteiligung auf Grund von Paragraph 26 a, GGG ging die Justizverwaltungsbehörde nicht weiter ein, da eingangs der Eingabe kein Antrag auf Ermäßigung der Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG gestellt wurde.

6. Gegen den vorstehend angeführten und den beschwerdeführenden Parteien im Wege ihrer rechtsfreundlichen Vertretung am 14.05.2025 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht, in der die ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird. Darüber hinaus wird die „Aussetzung der Gebührenerhebung“ bis zur „höchstgerichtlichen Klärung der Rechtslage“ begehrt.

Zur Begründung wird im Wesentlichen der bereits im verwaltungsbehördlichen Verfahren eingenommene Standpunkt wiederholt.

II. Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung: römisch zwei. Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Feststellungen:

1.1. Mit Schenkungsvertrag vom 28.12.2000 wurden die XXXX der Katastralgemeinde XXXX seitens der beschwerdeführenden Parteien an die XXXX Privatstiftung (FN XXXX ) als Geschenknehmerin übertragen. Als Gegenleistung behielten sich die beschwerdeführenden Parteien für sich und ihre leiblichen Kinder ein (unverbüchertes) lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht an bestimmten Räumlichkeiten vor. Hinsichtlich der Liegenschaft XXXX wurde zudem die Abschreibung des Grundstücks und Zuschreibung zur XXXX und hierauf die Löschung der XXXX mangels Gutsbestand vereinbart. 1.1. Mit Schenkungsvertrag vom 28.12.2000 wurden die römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 seitens der beschwerdeführenden Parteien an die römisch 40 Privatstiftung (FN römisch 40 ) als Geschenknehmerin übertragen. Als Gegenleistung behielten sich die beschwerdeführenden Parteien für sich und ihre leiblichen Kinder ein (unverbüchertes) lebenslanges und unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht an bestimmten Räumlichkeiten vor. Hinsichtlich der Liegenschaft römisch 40 wurde zudem die Abschreibung des Grundstücks und Zuschreibung zur römisch 40 und hierauf die Löschung der römisch 40 mangels Gutsbestand vereinbart.

1.2. Mit Vereinbarungen vom 07.03.2009 und 09.06.2016 erfolgten Adaptierungen des mit Schenkungsvertrag vom 28.12.2000 vereinbarten Wohnungsgebrauchsrechtes im Hinblick auf das Wohnungsgebrauchsobjekt sowie den Kreis der hieraus begünstigten Personen.

1.3. Der Verkehrswert für die Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde XXXX I betrug am 09.06.2020 unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsgebrauchsrechte EUR 984.000,00, ohne Berücksichtigung desselben EUR 2.006.000,00. 1.3. Der Verkehrswert für die Liegenschaft römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 römisch eins betrug am 09.06.2020 unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsgebrauchsrechte EUR 984.000,00, ohne Berücksichtigung desselben EUR 2.006.000,00.

Der Verkehrswert für die Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde XXXX betrug am 08.06.2020 unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsgebrauchsrechte EUR 905.000,00, ohne Berücksichtigung desselben EUR 1.825.000,00. Der Verkehrswert für die Liegenschaft römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 betrug am 08.06.2020 unter

Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsgebrauchsrechte EUR 905.000,00, ohne Berücksichtigung desselben EUR 1.825.000,00.

Der Verkehrswert für die Liegenschaft XXXX der Katastralgemeinde XXXX betrug am 09.06.2020 unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsgebrauchsrechte EUR 560.00,00, ohne Berücksichtigung desselben EUR 1.149.000,00. Der Verkehrswert für die Liegenschaft römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 betrug am 09.06.2020 unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsgebrauchsrechte EUR 560.00,00, ohne Berücksichtigung desselben EUR 1.149.000,00.

1.4. Im Zuge des Widerrufs der XXXX Privatstiftung wurde mit Auskehrungsvertrag vom 30.04.2021 die Rückübertragung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften an die beschwerdeführenden Parteien als seinerzeitige Stifter vereinbart. Zudem erklärten die beschwerdeführenden Parteien vertragsgemäß, in Kenntnis der mit Schenkungsvertrag vom 28.12.2000 begründeten und mit Vereinbarungen vom 07.03.2009 und 09.06.2016 adaptierten außerbücherlichen Wohnungsgebrauchsrechte zu sein und diese in ihre weitere Duldungsverpflichtung zu übernehmen. 1.4. Im Zuge des Widerrufs der römisch 40 Privatstiftung wurde mit Auskehrungsvertrag vom 30.04.2021 die Rückübertragung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften an die beschwerdeführenden Parteien als seinerzeitige Stifter vereinbart. Zudem erklärten die beschwerdeführenden Parteien vertragsgemäß, in Kenntnis der mit Schenkungsvertrag vom 28.12.2000 begründeten und mit Vereinbarungen vom 07.03.2009 und 09.06.2016 adaptierten außerbücherlichen Wohnungsgebrauchsrechte zu sein und diese in ihre weitere Duldungsverpflichtung zu übernehmen.

1.5. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs am 26.05.2021 eingebrachtem und zu TZ 5466/2021 protokolliertem Antrag beehrten die beschwerdeführenden Parteien auf Grund des Auskehrungsvertrages vom 30.04.2021 und gleichzeitiger Übermittlung von Schätzgutachten betreffend die verfahrensgegenständlichen Liegenschaften (nebst weiteren, nicht verfahrensrelevanten Einverleibungen) hinsichtlich der Liegenschaft EZ XXXX der Katastralgemeinde XXXX die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der beschwerdeführenden Parteien je zur Hälfte sowie hinsichtlich der Liegenschaften EZ XXXX und EZ XXXX der Katastralgemeinde XXXX jeweils die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der zweitbeschwerdeführenden Partei. 1.5. Mit im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs am 26.05.2021 eingebrachtem und zu TZ 5466/2021 protokolliertem Antrag beehrten die beschwerdeführenden Parteien auf Grund des Auskehrungsvertrages vom 30.04.2021 und gleichzeitiger Übermittlung von Schätzgutachten betreffend die verfahrensgegenständlichen Liegenschaften (nebst weiteren, nicht verfahrensrelevanten Einverleibungen) hinsichtlich der Liegenschaft EZ römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der beschwerdeführenden Parteien je zur Hälfte sowie hinsichtlich der Liegenschaften EZ römisch 40 und EZ römisch 40 der Katastralgemeinde römisch 40 jeweils die Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der zweitbeschwerdeführenden Partei.

Die Eingabe vom 26.05.2021 enthält keinen Hinweis, dass die Begünstigung nach § 26a Abs. 1 Z. 2 GGG in Anspruch genommen werde. Die Eingabe vom 26.05.2021 enthält keinen Hinweis, dass die Begünstigung nach Paragraph 26 a, Absatz eins, Ziffer 2, GGG in Anspruch genommen werde.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 31.05.2021 wurden die Einverleibungen antragsgemäß bewilligt und im Grundbuch vollzogen.

1.6. Auf Grund einer Selbstberechnungserklärung des rechtsfreundlichen Vertreters der beschwerdeführenden Parteien mit der Angabe „vom Verkehrswert“ entrichtete die erstbeschwerdeführende Partei Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 5.412,00 auf Basis einer Bemessungsgrundlage von EUR 492.000,00 und die zweitbeschwerdeführende Partei Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 21.527,00 auf Basis einer Bemessungsgrundlage von (insgesamt) EUR 1.957.000,00.

## 2. Beweiswürdigung:

2.1. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Inhalt des vorgelegten Aktes des justizverwaltungsbehördlichen Verfahrens 740 Jv 493/25z der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg. Die Authentizität der maßgeblichen Urkunden ist im Rechtsmittelverfahren nicht strittig.

2.2. Die Feststellungen zum Inhalt des Schenkungsvertrages vom 28.12.2000, zu den Vereinbarungen vom 07.03.2009 und 09.06.2016 sowie zum Auskehrungsvertrag vom 30.04.2021 ergeben sich zweifelsfrei aus dem Schenkungs- und Auskehrungsvertrag sowie dem dahingehenden Vorbringen der beschwerdeführenden Parteien.

2.3. Die Feststellungen zur Grundbuchseingabe und zur anschließenden Einverleibung lassen sich ebenso aus dem Inhalt des Justizverwaltungsaktes einwandfrei erschließen. Aus dem Grundbuchs Antrag selbst ergibt sich kein Hinweis auf einen begünstigten Erwerbsvorgang und dass die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird, was im Übrigen auch von den Beschwerdeführern in ihren Äußerungen nicht bestritten wird.

2.4. Soweit Feststellungen zu den Verkehrswerten der verfahrensgegenständlichen Liegenschaften mit und ohne Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsgebrauchsrechte getroffen werden, beruhen diese auf die im Justizverwaltungsakt erliegenden Schätzungsgutachten vom 08.06.2020 bzw. 09.06.2020, welche im Verfahren unbestritten blieben.

2.5. Dem Verwaltungsakt, dem angefochtenen Bescheid sowie dem Beschwerdevorbringen ist zu entnehmen, dass die eingeschrittene Notariatskanzlei eine Eintragungsgebühr hinsichtlich des Erstbeschwerdeführers im Betrag von EUR 5.412,00 sowie hinsichtlich der Zweitbeschwerdeführerin im Betrag von EUR 21.527,00 im Wege der Selbstberechnung ermittelt hat. Außerdem geht hieraus hervor, dass der ermittelte Betrag an das Finanzamt überwiesen wurde.

3. Rechtliche Beurteilung:

Zu A)

3. 1. Zurückweisung des Antrages auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung

3.1.1. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde an das Verwaltungsgericht gemäß Art. 130 Abs. 1 Z. 1 B-VG hat § 13 Abs. 1 VwGVG zufolge kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung. 3.1.1. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde an das Verwaltungsgericht gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG zufolge kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung.

In Rechtsprechung und Lehre besteht kein Zweifel, dass die aufschiebende Wirkung der Beschwerde gemäß § 13 Abs 1 VwGVG jedenfalls die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Bescheides im engeren Sinne suspendiert, also die behördliche Befugnis, den im Bescheid geforderten Zustand im Wege eines Vollstreckungsverfahrens zwangsweise zu verwirklichen (statt aller Eder/Martschin/Schmid<sup>2</sup> VwGVG § 13 K 2). In Rechtsprechung und Lehre besteht kein Zweifel, dass die aufschiebende Wirkung der Beschwerde gemäß Paragraph 13, Absatz eins, VwGVG jedenfalls die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Bescheides im engeren Sinne suspendiert, also die behördliche Befugnis, den im Bescheid geforderten Zustand im Wege eines Vollstreckungsverfahrens zwangsweise zu verwirklichen (statt aller Eder/Martschin/Schmid<sup>2</sup> VwGVG Paragraph 13, K 2).

3.1.2. Der in diesem Verfahren angefochtene Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg vom 13.05.2025, Zl. 740 Jv 493/25z, enthält keinen Abspruch über eine Aberkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde gemäß § 13 Abs. 2 VwGVG. Der gegenständlichen Beschwerde kommt somit bereits kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zu. Eine gesetzliche Grundlage für einen (weiteren) Antrag auf „Aussetzung der Gebühreneinhebung“, wenn der Beschwerde ohnehin kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zukommt, besteht nicht. Der Antrag ist somit als unzulässig zurückzuweisen. 3.1.2. Der in diesem Verfahren angefochtene Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes Salzburg vom 13.05.2025, Zl. 740 Jv 493/25z, enthält keinen Abspruch über eine Aberkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde gemäß Paragraph 13, Absatz 2, VwGVG. Der gegenständlichen Beschwerde kommt somit bereits kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zu. Eine gesetzliche Grundlage für einen (weiteren) Antrag auf „Aussetzung der Gebühreneinhebung“, wenn der Beschwerde ohnehin kraft Gesetzes aufschiebende Wirkung zukommt, besteht nicht. Der Antrag ist somit als unzulässig zurückzuweisen.

Soweit die beschwerdeführenden Parteien eine „Aussetzung der Gebühreneinhebung ... bis zur allfällig höchstgerichtlichen Klärung der Rechtslage“ intendieren, ist im Fall der Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof oder einer Revision an den Verwaltungsgerichtshof eine Antragstellung nach Maßgabe des § 85 VfGG bzw. des § 30 VwGG erforderlich. Dem Bundesverwaltungsgericht kommt eine Entscheidungsbefugnis nur in den Fällen des § 30 Abs. 2 VwGG zu. Soweit die beschwerdeführenden Parteien eine „Aussetzung der Gebühreneinhebung ... bis zur allfällig höchstgerichtlichen Klärung der Rechtslage“ intendieren, ist im Fall der Erhebung einer Beschwerde

an den Verfassungsgerichtshof oder einer Revision an den Verwaltungsgerichtshof eine Antragstellung nach Maßgabe des Paragraph 85, VfGG bzw. des Paragraph 30, VwGG erforderlich. Dem Bundesverwaltungsgericht kommt eine Entscheidungsbefugnis nur in den Fällen des Paragraph 30, Absatz 2, VwGG zu.

### 3.2. Rechtslage:

3.2.1. Gemäß § 1 Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.3.2.1. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) unterliegt die Inanspruchnahme der Tätigkeit der Gerichte, Staatsanwaltschaften und Justizverwaltungsbehörden einschließlich der an diese gerichteten Eingaben sowie die Führung der öffentlichen Bücher, Urkundensammlungen sowie einsichtsfähigen Register den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und des angeschlossenen, einen Bestandteil dieses Bundesgesetzes bildenden Tarifs.

Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird § 2 Z. 4 GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Dabei sind für die Frage der Gebührenpflicht – und auch für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr – grundsätzlich die Verhältnisse des in § 2 Z. 4 GGG genannten Zeitpunkt maßgeblich (statt aller VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115 mwN).Der Anspruch des Bundes auf die Gebühr wird Paragraph 2, Ziffer 4, GGG zufolge hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung begründet. Dabei sind für die Frage der Gebührenpflicht – und auch für die Frage der Höhe der Eintragungsgebühr – grundsätzlich die Verhältnisse des in Paragraph 2, Ziffer 4, GGG genannten Zeitpunkt maßgeblich (statt aller VwGH 05.09.2024, Ra 2023/16/0115 mwN).

3.2.2. Zahlungspflichtig ist in Ansehung der Eintragungsgebühr gemäß § 25 Abs. 1 lit. a GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß § 25 Abs. 1 lit. b GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Diejenige Person, die im Grundbuchsantrag als Antragsteller aufscheint, demnach zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach § 25 Abs. 1 lit. a GGG verpflichtet.3.2.2. Zahlungspflichtig ist in Ansehung der Eintragungsgebühr gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt bzw. gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht. Diejenige Person, die im Grundbuchsantrag als Antragsteller aufscheint, demnach zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach Paragraph 25, Absatz eins, Litera a, GGG verpflichtet.

Gemäß § 26 Abs. 1 GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG ist die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts – ausgenommen in den Fällen der Vormerkung – sowie bei der Anmerkung der Rechtfertigung der Vormerkung zum Erwerb des Eigentums und des Baurechts vom Wert des jeweils einzutragenden Rechts zu berechnen. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Der Eingabengebühr nach TP 9 lit. b Z. 1 unterliegen alle Eingaben bei Erwerb des Eigentums und des Baurechtes. Bemessungsgrundlage ist gemäß TP 9 lit. b Z. 1 1,1 Prozent vom Wert des Rechtes.Der Eingabengebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, unterliegen alle Eingaben bei Erwerb des Eigentums und des Baurechtes. Bemessungsgrundlage ist gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, 1,1 Prozent vom Wert des Rechtes.

3.2.3. Gemäß § 26a Abs. 1 GGG ist abweichend von § 26 für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den

nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts, heranzuziehen:3.2.3. Gemäß Paragraph 26 a, Absatz eins, GGG ist abweichend von Paragraph 26, für die Bemessung der Eintragungsgebühr bei den nachstehend angeführten begünstigten Erwerbsvorgängen der dreifache Einheitswert, maximal jedoch 30% des Werts des einzutragenden Rechts, heranzuziehen:

1. bei Übertragung einer Liegenschaft an den Ehegatten oder eingetragenen Partner während aufrechter Ehe (Partnerschaft) oder im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe (Partnerschaft), an den Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, an einen Verwandten oder Verschwägerten in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragenen Partner, oder an Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers;

2. bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund eines Vorgangs nach dem Umgründungssteuergesetz, BGBl. Nr. 699/1991, aufgrund eines Erwerbsvorgangs zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter oder aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft; 2. bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund eines Vorgangs nach dem Umgründungssteuergesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 699 aus 1991,, aufgrund eines Erwerbsvorgangs zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter oder aufgrund der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft;

dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften. Für die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, ist auf das Verhältnis zwischen dem eingetragenen Vorberechtigten und jener Person abzustellen, zu deren Gunsten das Recht eingetragen werden soll. Eine begünstigte Übertragung liegt im Fall der Z 1 auch dann vor, wenn jeder Erwerb in der Erwerbskette, die zur Eintragung in das Grundbuch führt, zwischen Personen stattfindet, bei denen die Voraussetzungen für eine begünstigte Übertragung vorlägen. dies gilt jeweils auch für die Übertragung ideeller Anteile an diesen Grundstücken beziehungsweise Liegenschaften. Für die Frage, ob eine begünstigte Übertragung vorliegt, ist auf das Verhältnis zwischen dem eingetragenen Vorberechtigten und jener Person abzustellen, zu deren Gunsten das Recht eingetragen werden soll. Eine begünstigte Übertragung liegt im Fall der Ziffer eins, auch dann vor, wenn jeder Erwerb in der Erwerbskette, die zur Eintragung in das Grundbuch führt, zwischen Personen stattfindet, bei denen die Voraussetzungen für eine begünstigte Übertragung vorlägen.

Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt gemäß § 26a Abs. 2 GGG nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe, spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen. Eine Ermäßigung der Bemessungsgrundlage tritt gemäß Paragraph 26 a, Absatz 2, GGG nur ein, wenn sie eingangs der Eingabe, spätestens aber anlässlich der Vorstellung gegen einen Zahlungsauftrag unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage in Anspruch genommen wird. Die Voraussetzungen für die Ermäßigung der Bemessungsgrundlage sind durch Vorlage geeigneter Urkunden, bei Lebensgefährten insbesondere durch Bestätigungen über den Hauptwohnsitz zu bescheinigen.

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

3.2.5. In Ermangelung entgegenstehender Vorschriften über den Wirksamkeitszeitpunkt ist im Abgabenrecht grundsätzlich jene Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes maßgebend (VwGH 20.04.1998, Zl. 97/17/0414; zum Grundsatz der Zeitbezogenheit von Abgabenvorschriften allgemein siehe etwa VwGH 31.08.2016, Ro 2014/17/0103 mwN; spezifisch zum GGG siehe VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086; 18.01.2018, Ra 2017/16/0183). Die rechtliche Beurteilung des in den Feststellungen dargestellten Sachverhalt hat daher anhand jener Rechtslage zu erfolgen, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Abgabentatbestandes in Geltung stand.

3.3. In der Sache:

3.3.1. Die beschwerdeführenden Parteien vertreten in ihrem Rechtsmittel zusammengefasst die Ansicht, die auf den

verfahrensgegenständlichen Liegenschaften haftenden Belastungen durch Wohnungsgebrauchsrechte wären bei der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr mindernd zu berücksichtigen. Dass der Gehalt des § 26 Abs. 1 GGG mit jenem des § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG 1955) ident sei, sei „nirgendwo im Gesetzestext ... definiert“. Der durch das ZZRÄG 2019 in § 26 Abs. 1 GGG aufgenommene Wortfolge, wonach ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“ sei unbestimmt und es wären „seit langem auf der Liegenschaft haftende Belastungen .. jedenfalls wertmindernd zu berücksichtigen“. 3.3.1. Die beschwerdeführenden Parteien vertreten in ihrem Rechtsmittel zusammengefasst die Ansicht, die auf den verfahrensgegenständlichen Liegenschaften haftenden Belastungen durch Wohnungsgebrauchsrechte wären bei der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr mindernd zu berücksichtigen. Dass der Gehalt des Paragraph 26, Absatz eins, GGG mit jenem des Paragraph 10, Absatz 2, Bewertungsgesetz (BewG 1955) ident sei, sei „nirgendwo im Gesetzestext ... definiert“. Der durch das ZZRÄG 2019 in Paragraph 26, Absatz eins, GGG aufgenommene Wortfolge, wonach ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“ sei unbestimmt und es wären „seit langem auf der Liegenschaft haftende Belastungen .. jedenfalls wertmindernd zu berücksichtigen“.

Die Ansicht der beschwerdeführenden Parteien trifft nicht zu. Im Einzelnen:

3.3.2. Vorauszuschicken ist, dass § 26 Abs. 3 GGG zufolge vorrangig der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspricht (VwGH 13.10.2021, Ra 2019/16/0122 mwN). 3.3.2. Vorauszuschicken ist, dass Paragraph 26, Absatz 3, GGG zufolge vorrangig der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspricht (VwGH 13.10.2021, Ra 2019/16/0122 mwN).

Im gegenständlichen Fall erfolgte der Erwerb von Rechten an den in den Feststellungen angeführten Liegenschaften ausweislich des Auskehrungsvertrages im Schenkungsweg, sodass eine Heranziehung von § 26 Abs. 3 GGG mangels einer Gegenleistung ausscheidet. Die Bemessungsgrundlage ist daher gemäß § 26 Abs. 1 GGG zu ermitteln. Im gegenständlichen Fall erfolgte der Erwerb von Rechten an den in den Feststellungen angeführten Liegenschaften ausweislich des Auskehrungsvertrages im Schenkungsweg, sodass eine Heranziehung von Paragraph 26, Absatz 3, GGG mangels einer Gegenleistung ausscheidet. Die Bemessungsgrundlage ist daher gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG zu ermitteln.

3.3.3. Der Verwaltungsgerichtshof hat zu § 26 Abs. 1 letzter Satz GGG in der im Beschwerdefall nicht anzuwendenden Fassung der Grundbuchsgebührennovelle, BGBl. I Nr. 1/2013, stets die Auffassung vertreten, dass der Wortlaut dieser Bestimmung von jenem des § 10 Abs. 2 BewG 1955 abwich, weshalb als Wert im Sinne des § 26 Abs. 1 GGG in der Fassung der der GGN nicht der gemeine Wert zu verstehen war und bei einem Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, ein vorbehaltenes Wohnrecht (durch einen Abschlag vom Sachwert) zu berücksichtigen war (statt aller jüngst VwGH 22.05.2025, Ro 2023/16/0009 mwN). 3.3.3. Der Verwaltungsgerichtshof hat zu Paragraph 26, Absatz eins, letzter Satz GGG in der im Beschwerdefall nicht anzuwendenden Fassung der Grundbuchsgebührennovelle, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013,, stets die Auffassung vertreten, dass der Wortlaut dieser Bestimmung von jenem des Paragraph 10, Absatz 2, BewG 1955 abwich, weshalb als Wert im Sinne des Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung der der GGN nicht der gemeine Wert zu verstehen war und bei einem Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, ein vorbehaltenes Wohnrecht (durch einen Abschlag vom Sachwert) zu berücksichtigen war (statt aller jüngst VwGH 22.05.2025, Ro 2023/16/0009 mwN).

3.3.4. Der Gesetzgeber hat auf Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes reagiert und mit Art. 4 des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetzes 2019 (ZZRÄG 2019), BGBl. I Nr. 38/2019, dem § 26 Abs. 1 GGG folgender Satz angefügt: „Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.“ 3.3.4. Der Gesetzgeber hat auf Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes reagiert und mit Artikel 4, des Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetzes 2019 (ZZRÄG 2019), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 38 aus 2019,, dem Paragraph 26, Absatz eins, GGG folgender Satz angefügt: „Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.“

Ausweislich der Erläuterungen beabsichtigte der Gesetzgeber ausdrücklich, die „offensichtlich missverständliche Formulierung des § 26 Abs. 1“ zu sanieren, um eine Wertberechnung der Eintragungsgebühr nach einheitlichen Bewertungskriterien, nämlich dem gemeinen Wert im Sinne des § 10 Abs. 2 BewG 1955, sicherzustellen. Nach dem bisherigen Wortlaut des zweiten Satzes sei lediglich festgehalten worden, dass der für die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr bei Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts heranzuziehende Wert durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dieser Definitionsansatz entspreche nicht vollständig jenem des BewG. Es werde daher vorgeschlagen, § 26 Abs. 1 GGG vollständig an § 10 Abs. 2 BewG 1955 anzupassen. Da dies schon der ursprünglichen Intention entsprochen habe, handle es sich um eine Klarstellung, die keiner Übergangsbestimmung bedürfe (560 BlgNR 26. GP, 4).

Ausweislich der Erläuterungen beabsichtigte der Gesetzgeber ausdrücklich, die „offensichtlich missverständliche Formulierung des Paragraph 26, Absatz eins, zu sanieren, um eine Wertberechnung der Eintragungsgebühr nach einheitlichen Bewertungskriterien, nämlich dem gemeinen Wert im Sinne des Paragraph 10, Absatz 2, BewG 1955, sicherzustellen. Nach dem bisherigen Wortlaut des zweiten Satzes sei lediglich festgehalten worden, dass der für die Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr bei Eintragung des Eigentumsrechts und des Baurechts heranzuziehende Wert durch den Preis bestimmt werde, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Dieser Definitionsansatz entspreche nicht vollständig jenem des BewG. Es werde daher vorgeschlagen, Paragraph 26, Absatz eins, GGG vollständig an Paragraph 10, Absatz 2, BewG 1955 anzupassen. Da dies schon der ursprünglichen Intention entsprochen habe, handle es sich um eine Klarstellung, die keiner Übergangsbestimmung bedürfe (560 BlgNR 26. GP, 4).

3.3.5. Maßgeblich ist somit nunmehr der Wert des einzutragenden Rechts, welcher durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Gemäß § 26 Abs. 1 vierter Satz GGG sind ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse dabei nicht zu berücksichtigen.

3.3.5. Maßgeblich ist somit nunmehr der Wert des einzutragenden Rechts, welcher durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, vierter Satz GGG sind ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse dabei nicht zu berücksichtigen.

Zu § 26 Abs. 1 GGG in der Fassung des ZZRÄG 2019 hat der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt festgehalten, dass aufgrund der Novellierung der für die Rechtsprechung zu § 26 Abs. 1 GGG idF der GGN ausschlaggebende Unterschied zu § 10 Abs. 2 BewG nicht mehr vorliegt, wie es vom Gesetzgeber mit dem ZZRÄG 2019 bezweckt worden sei. Folglich sei nun die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gemeinen Wert des § 10 Abs. 2 BewG auch für den Wert im Sinne des § 26 Abs. 1 heranzuziehen (VwGH 10.04.2024, Ro 2023/16/0013; 29.09.2020, Ra 2020/16/0086).

Zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung des ZZRÄG 2019 hat der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt festgehalten, dass aufgrund der Novellierung der für die Rechtsprechung zu Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung der GGN ausschlaggebende Unterschied zu Paragraph 10, Absatz 2, BewG nicht mehr vorliegt, wie es vom Gesetzgeber mit dem ZZRÄG 2019 bezweckt worden sei. Folglich sei nun die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gemeinen Wert des Paragraph 10, Absatz 2, BewG auch für den Wert im Sinne des Paragraph 26, Absatz eins, heranzuziehen (VwGH 10.04.2024, Ro 2023/16/0013; 29.09.2020, Ra 2020/16/0086).

3.3.6. Im Hinblick auf die dargestellte Änderung der Rechtslage durch ZZRÄG 2019 und die hiezu ergangene Rechtsprechung ist in gegenständlicher Beschwerdesache daher entscheidend, ob § 26 Abs. 1 GGG idF der GGN oder idF des ZZRÄG 2019 anzuwenden ist.

3.3.6. Im Hinblick auf die dargestellte Änderung der Rechtslage durch ZZRÄG 2019 und die hiezu ergangene Rechtsprechung ist in gegenständlicher Beschwerdesache daher entscheidend, ob Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung der GGN oder in der Fassung des ZZRÄG 2019 anzuwenden ist.

Mangels ausdrücklicher Bestimmungen zum Inkrafttreten der Änderung des § 26 Abs. 1 GGG durch das ZZRÄG 2019 trat diese Bestimmung mit Ablauf des Tages ihrer am 22.05.2019 erfolgten Kundmachung in Kraft (Art. 49 Abs. 1 B-VG).

Mangels ausdrücklicher Bestimmungen zum Inkrafttreten der Änderung des Paragraph 26, Absatz eins, GGG durch das ZZRÄG 2019 trat diese Bestimmung mit Ablauf des Tages ihrer am 22.05.2019 erfolgten Kundmachung in Kraft (Artikel 49, Absatz eins, B-VG).

Der die beantragten Einverleibungen im Grundbuch bewilligende Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom

31.05.2021 und die danach vorgenommene, nach § 2 Z. 4 GGG maßgebliche Eintragung im Grundbuch erfolgten somit nach Inkrafttreten der in Rede stehenden Änderung durch das ZZRÄG 2019. Der die beantragten Einverleibungen im Grundbuch bewilligende Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 31.05.2021 und die danach vorgenommene, nach Paragraph 2, Ziffer 4, GGG maßgebliche Eintragung im Grundbuch erfolgten somit nach Inkrafttreten der in Rede stehenden Änderung durch das ZZRÄG 2019.

Der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist daher § 26 Abs. 1 GGG in der Fassung des ZZRÄG 2019 zugrunde zu legen, weshalb die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gemeinen Wert des § 10 Abs. 2 BewG auch für den Wert nach § 26 Abs. 1 GGG heranzuziehen ist. Der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist daher Paragraph 26, Absatz eins, GGG in der Fassung des ZZRÄG 2019 zugrunde zu legen, weshalb die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum gemeinen Wert des Paragraph 10, Absatz 2, BewG auch für den Wert nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG heranzuziehen ist.

3.3.7. Gemäß § 10 Abs. 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. 3.3.7. Gemäß Paragraph 10, Absatz 2, BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Der gemeine Wert ergibt sich im Wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im Wirtschaftsverkehr. Unter dem gewöhnlichem Geschäftsverkehr ist der Handel zu verstehen, der sich nach den marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht und bei dem jeder Vertragspartner ohne jeden Zwang und nicht aus Not oder besonderen Rücksichten, sondern freiwillig in Wahrung seiner eigenen Interessen zu handeln in der Lage ist (VwGH 20. 01. 1992, Zl. 90/15/0110&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=False&SucheNa">

**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)