

TE Bvwg Erkenntnis 2025/12/5 W208 2314649-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.12.2025

Entscheidungsdatum

05.12.2025

Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §1 Abs1

GGG Art1 §2 Z4

GGG Art1 §25 Abs1

GGG Art1 §26

GGG Art1 §32 TP9 litb

VwGVG §28 Abs2

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

Spruch

W208 2314649-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER über die Beschwerde der XXXX , vertreten durch RUDEK – SCHLAGER Rechtsanwalts KG, Piaristengasse 19, 1080 Wien, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen WIEN vom 04.04.2025, ZI 108 Jv 120/23g und ZI 108 Jv 121/23h, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER über die Beschwerde der römisch 40 , vertreten durch RUDEK – SCHLAGER Rechtsanwalts KG, Piaristengasse 19, 1080 Wien, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen WIEN vom 04.04.2025, ZI 108 Jv 120/23g und ZI 108 Jv 121/23h, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A) Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen.A) Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG als unbegründet abgewiesen.

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

Text

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid der XXXX (in Folge auch: BF), XXXX , vom 18.01.2022, ZI 1559874/2021, wurde die Abschreibung des Grundstückes 1173/2 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 914 in XXXX und dessen Übertragung in den Gutsbestand der bereits bestehenden Einlage EZ 4750 (öffentliches Gut) KG XXXX gemäß § 13 Abs 2 der Bauordnung für XXXX (BO), genehmigt und unter einem vorgeschrieben, das Grundstück 1173/2 gemäß § 17 Abs 2 BO gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Bescheides lastenfrei und gegen die nach § 17 Abs 5 BO gewährleistete Entschädigung ins das öffentliche Gut zu übertragen. 1. Mit Bescheid der römisch 40 (in Folge auch: BF), römisch 40 , vom 18.01.2022, ZI 1559874/2021, wurde die Abschreibung des Grundstückes 1173/2 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 914 in römisch 40 und dessen Übertragung in den Gutsbestand der bereits bestehenden Einlage EZ 4750 (öffentliches Gut) KG römisch 40 gemäß Paragraph 13, Absatz 2, der Bauordnung für römisch 40 (BO), genehmigt und unter einem vorgeschrieben, das Grundstück 1173/2 gemäß Paragraph 17, Absatz 2, BO gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Bescheides lastenfrei und gegen die nach Paragraph 17, Absatz 5, BO gewährleistete Entschädigung ins das öffentliche Gut zu übertragen.

2. Am 06.09.2022 beantragte die XXXX (in Folge: GmbH) beim Bezirksgericht XXXX (in Folge: BG) zu TZ XXXX u.a. die lastenfreie Abschreibung des Grundstückes (Gst) 1173/2 in EZ 914 KG XXXX und Zuschreibung zur EZ 4750 KG XXXX zu bewilligen. In diesem Antrag wurde die XXXX), als Beteiligte angeführt. Dazu wurde der o.a. Bescheid vom 18.01.2022, sowie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes gemäß § 160 Abs 1 BAO vorgelegt.2. Am 06.09.2022 beantragte die römisch 40 (in Folge: GmbH) beim Bezirksgericht römisch 40 (in Folge: BG) zu TZ römisch 40 u.a. die lastenfreie Abschreibung des Grundstückes (Gst) 1173/2 in EZ 914 KG römisch 40 und Zuschreibung zur EZ 4750 KG römisch 40 zu bewilligen. In diesem Antrag wurde die römisch 40), als Beteiligte angeführt. Dazu wurde der o.a. Bescheid vom 18.01.2022, sowie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes gemäß Paragraph 160, Absatz eins, BAO vorgelegt.

Dieser Antrag wurde mit Beschluss des BG vom 09.09.2022 zu TZ XXXX antragsgemäß bewilligt und eine Eingabengebühr gemäß § 32 Tarifpost (TP 9) lit a GGG iHv € 47,00 entrichtet. Dieser Antrag wurde mit Beschluss des BG vom 09.09.2022 zu TZ römisch 40 antragsgemäß bewilligt und eine Eingabengebühr gemäß Paragraph 32, Tarifpost (TP 9) Litera a, GGG iHv € 47,00 entrichtet.

3. Mit Schreiben vom 20.09.2022 ersuchte das BG die BF um Bekanntgabe, ob für die mittels Beschluss vom 09.09.2022 erfolgte Zu- und Abschreibung bereits eine Entschädigung festgelegt worden sei, zumal diese Entschädigung als Bemessungsgrundlage zur Berechnung der anfallenden Grundbuchs- und Eintragungsgebühr dienen würde. Daraufhin

wurde seitens der BF mit Schreiben vom 28.08.2022 mitgeteilt, dass bis heute keine Entschädigung hinsichtlich des Grundstückes 1173/2, welches mit Bescheid vom 18.01.2022 ins öffentliche Gut abgeschrieben wurde, beantragt noch festgesetzt worden sei.

4. In der Folge wurde sodann am 16.12.2022 dem BG der Bescheid der BF, XXXX , ZI 2043956/2022 vom 14.12.2022 vorgelegt, mit welchem der Eigentümerin des Grundstückes 1173/1 in EZ 914 der KG XXXX (der GmbH) für die nach Maßgabe des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in das öffentliche Gut abgetretene Grundfläche im Ausmaß von 85m² eine Entschädigung in der Höhe von € 6.890,00/m², demnach insgesamt € 585.650,00, zuerkannt wurde. Begründend wurde ausgeführt, dass der Entschädigungsbetrag auf dem Schätzunggutachten der XXXX vom 17.11.2022 beruhe. Dieser Bescheid erwuchs am 14.01.2023 in Rechtskraft. In der Folge wurde sodann am 16.12.2022 dem BG der Bescheid der BF, römisch 40 , ZI 2043956/2022 vom 14.12.2022 vorgelegt, mit welchem der Eigentümerin des Grundstückes 1173/1 in EZ 914 der KG römisch 40 (der GmbH) für die nach Maßgabe des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in das öffentliche Gut abgetretene Grundfläche im Ausmaß von 85m² eine Entschädigung in der Höhe von € 6.890,00/m², demnach insgesamt € 585.650,00, zuerkannt wurde. Begründend wurde ausgeführt, dass der Entschädigungsbetrag auf dem Schätzunggutachten der römisch 40 vom 17.11.2022 beruhe. Dieser Bescheid erwuchs am 14.01.2023 in Rechtskraft.

5. Im Justizverwaltungsverfahren zur Einhebung der Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG für den Verbüchervorgang zu TZ XXXX erging zunächst am 30.01.2023 eine Lastschriftanzeige an die BF, zur Entrichtung der Eintragungsgebühr iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00). Im Justizverwaltungsverfahren zur Einhebung der Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG für den Verbüchervorgang zu TZ römisch 40 erging zunächst am 30.01.2023 eine Lastschriftanzeige an die BF, zur Entrichtung der Eintragungsgebühr iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00).

6. In den dagegen erhobenen Einwendungen vom 09.09.2023 beantragte die BF die Vorschreibung der Eintragungsgebühr wegen mangelnder Zahlungspflicht nach § 25 GGG aufzuheben. In den dagegen erhobenen Einwendungen vom 09.09.2023 beantragte die BF die Vorschreibung der Eintragungsgebühr wegen mangelnder Zahlungspflicht nach Paragraph 25, GGG aufzuheben.

7. In der Folge schrieb die Präsidentin des Landesgerichts für Zivilrechtssachen XXXX (in Folge: belangte Behörde) mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 07.03.2023 der BF die Eintragungsgebühr für den Antrag vom 06.09.2022 zu TZ XXXX gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 GEG iHv € 8,00, in Summe daher einen Betrag von € 6.451,00, zur Zahlung vor. In der Folge schrieb die Präsidentin des Landesgerichts für Zivilrechtssachen römisch 40 (in Folge: belangte Behörde) mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 07.03.2023 der BF die Eintragungsgebühr für den Antrag vom 06.09.2022 zu TZ römisch 40 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, in Summe daher einen Betrag von € 6.451,00, zur Zahlung vor.

8. Dagegen erhob die BF fristgerecht mit Schriftsatz vom 23.03.2023 eine Vorstellung, in welcher begründend im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass Antragstellerin der gegenständlichen Grundbuchssache die GmbH sei und diese deshalb auch gemäß § 26 Abs 1 lit a GGG grundsätzlich zahlungspflichtig. Für die BF komme die Zahlungspflicht gemäß § 25 Abs 1 lit b in Betracht, die BF widerspreche jedoch der Auffassung, dass diese Eintragung ihr zum Vorteil gereiche. Als Vorteil käme für die BF einzig die Vermehrung des Grundeigentums in Betracht, diese Vermehrung würde allerdings mit gleichzeitigen Belastungen einhergehen, zumal diese zum Gemeingebrauch gewidmete Grundfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und für die BF mit weiterem Aufwand hinsichtlich Ausbau und Pflege verbunden sei. Dabei handle es sich um keinen Vorteil im Sinne des Gesetzes, was auch von der Tatsache gestützt werde, dass bei bisherigen Abtretungen ins öffentliche Gut gegen Entschädigung gemäß § 17 Abs 5 BO für die BF die Eintragungsgebühr stets der Antragstellerin vorgeschrieben worden sei. 8. Dagegen erhob die BF fristgerecht mit Schriftsatz vom 23.03.2023 eine Vorstellung, in welcher begründend im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass Antragstellerin der gegenständlichen Grundbuchssache die GmbH sei und diese deshalb auch gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Litera a, GGG grundsätzlich zahlungspflichtig. Für die BF komme die Zahlungspflicht gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, in Betracht, die BF widerspreche jedoch der Auffassung, dass diese Eintragung ihr zum Vorteil gereiche. Als Vorteil käme für die BF einzig die Vermehrung des Grundeigentums in Betracht, diese Vermehrung würde allerdings mit gleichzeitigen Belastungen einhergehen, zumal diese zum Gemeingebrauch gewidmete Grundfläche der

Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und für die BF mit weiterem Aufwand hinsichtlich Ausbau und Pflege verbunden sei. Dabei handle es sich um keinen Vorteil im Sinne des Gesetzes, was auch von der Tatsache gestützt werde, das bei bisherigen Abtretungen ins öffentliche Gut gegen Entschädigung gemäß Paragraph 17, Absatz 5, BO für die BF die Eintragungsgebühr stets der Antragstellerin vorgeschrieben worden sei.

9. In der Folge erließ die belangte Behörde am 09.05.2023 abermals einen Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid, mit welchem sie der GmbH und der BF zur ungeteilten Hand die Eintragungsgebühr für den Antrag vom 06.09.2022 zu TZ XXXX gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs 1 GEG iHv € 8,00, in Summe daher einen Betrag von € 6.451,00, zur Zahlung vorschrieb (beiden am 12.03.2023 zugestellt).9. In der Folge erließ die belangte Behörde am 09.05.2023 abermals einen Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid, mit welchem sie der GmbH und der BF zur ungeteilten Hand die Eintragungsgebühr für den Antrag vom 06.09.2022 zu TZ römisch 40 gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) zuzüglich einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, in Summe daher einen Betrag von € 6.451,00, zur Zahlung vorschrieb (beiden am 12.03.2023 zugestellt).

10. Dagegen brachten sowohl die GmbH als auch die BF eine fristgerechte Vorstellung ein, wobei die BF darin die Ausführungen in ihrem Schriftsatz vom 23.03.2023 wiederholte.

11. Mir Bescheid der belangten Behörde vom 27.07.2023, 108 Jv 77/23h, wurde ausgesprochen, dass der Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 07.03.2023 zu TZ XXXX über die Zahlung von € 6.451,00 gemäß § 7 Abs 2 GEG außer Kraft getreten und deshalb als hinfällig zu betrachten sei.11. Mir Bescheid der belangten Behörde vom 27.07.2023, 108 Jv 77/23h, wurde ausgesprochen, dass der Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid vom 07.03.2023 zu TZ römisch 40 über die Zahlung von € 6.451,00 gemäß Paragraph 7, Absatz 2, GEG außer Kraft getreten und deshalb als hinfällig zu betrachten sei.

12. Mit den Bescheiden vom 27.07.2023 zu 108 Jv 121/23h und 108 Jv 120/23g setzte die belangte Behörde die Entscheidung hinsichtlich der Zahlungspflicht der BF betreffend die Vorschreibung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit b Z 1 GGG zu TZ XXXX bis zum Abschluss des in einer gleichen bzw ähnlichen Rechtsfrage anhängigen Verfahrens, nämlich, ob die Entschädigungszahlung als Wert der festgesetzten Gegenleistung (Entschädigung) heranzuziehen sei, beim VwGH gemäß § 7 Abs 6 GEG aus. 12. Mit den Bescheiden vom 27.07.2023 zu 108 Jv 121/23h und 108 Jv 120/23g setzte die belangte Behörde die Entscheidung hinsichtlich der Zahlungspflicht der BF betreffend die Vorschreibung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG zu TZ römisch 40 bis zum Abschluss des in einer gleichen bzw ähnlichen Rechtsfrage anhängigen Verfahrens, nämlich, ob die Entschädigungszahlung als Wert der festgesetzten Gegenleistung (Entschädigung) heranzuziehen sei, beim VwGH gemäß Paragraph 7, Absatz 6, GEG aus.

13. Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11.12.2024 zu Ra 2022/16/0115 wurde die Revision gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.10.2022, L523 2241312-1/3E zurückgewiesen und begründend ausgesprochen, dass keine „außergewöhnliche Verhältnisse“ vorlägen, die eine Anwendung des § 26 Abs 3 GGG ausschließen würden und daher zuerkannte Entschädigungszahlung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei.13. Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11.12.2024 zu Ra 2022/16/0115 wurde die Revision gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.10.2022, L523 2241312-1/3E zurückgewiesen und begründend ausgesprochen, dass keine „außergewöhnliche Verhältnisse“ vorlägen, die eine Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG ausschließen würden und daher zuerkannte Entschädigungszahlung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei.

14. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 04.04.2025 erließ die belangte Behörde (nachdem der davor erlassene Mandatsbescheid vom 09.05.2023 ex lege außer Kraft getreten war) einen Zahlungsauftrag und schrieb der GmbH und der BF die Zahlung einer Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) und einer Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß § 6a Abs 1 GEG, somit insgesamt einen Betrag iHv € 6.451,00, zur ungeteilten Hand vor.14. Mit dem beschwerdegegenständlichen Bescheid vom 04.04.2025 erließ die belangte Behörde (nachdem der davor erlassene Mandatsbescheid vom 09.05.2023 ex lege außer Kraft getreten war) einen Zahlungsauftrag und schrieb der GmbH und der BF die Zahlung einer Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) und einer Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt einen Betrag iHv € 6.451,00, zur ungeteilten Hand vor.

Begründend wurde nach Darstellung des Sachverhaltes und der Rechtslage ausgeführt, dass aufgrund der physischen Übergabe der abzutretenden Fläche von 85 m² mit Bescheid der BF vom 14.12.2022 eine Entschädigung iHv € 585.650,00 zuerkannt (6.890,00/m²) worden sei. Nach TP 9 lit b Z 1 GGG seien für die Eintragungen in das Grundbuch zur Einverleibung des Eigentumsrechtes Eintragungsgebühren iHv 1,1 % des Wert des einzutragenden Rechtes zu entrichten. Gemäß § 26 Abs 3 Z 4 sei – soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei der Enteignung die Entschädigung als Gegenleistung heranzuziehen. Unter Verweis auf das Erkenntnis des VwGH zu Ra 2022/16/0014-3 vom 21.11.2024 habe der VwGH am 11.12.2024 zu Ra 2022/16/0115-12 entschieden, dass die zuerkannte Entschädigung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei. Aufgrund der bescheidmäßig festgesetzten Entschädigung betrage die Bemessungsgrundlage € 585.650,00 und ergebe sich eine Eintragungsgebühr iHv € 6.443,00. Die Gebührenpflicht werde durch die Eintragung im Grundbuch ausgelöst, wobei derjenige zahlungspflichtig sei, der den Antrag auf Eintragung stelle und auch derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereiche, da die Halbsätze des § 25 Abs 1 lit a bis c GGG sprachlich konjunktiv verbunden und nicht disjunktiv getrennt seien. Demnach seien die GmbH und die BF zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig. Der Antrag sei von der GmbH gestellt worden und die Eintragung sei im Grundbuch im Interesse der BF vorgenommen worden und gereiche dieser im Hinblick auf die Verwirklichung des Zwecks der Eintragungen, nämlich die Errichtung eines Gehsteigs, auch zum Vorteil. Begründend wurde nach Darstellung des Sachverhaltes und der Rechtslage ausgeführt, dass aufgrund der physischen Übergabe der abzutretenden Fläche von 85 m² mit Bescheid der BF vom 14.12.2022 eine Entschädigung iHv € 585.650,00 zuerkannt (6.890,00/m²) worden sei. Nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG seien für die Eintragungen in das Grundbuch zur Einverleibung des Eigentumsrechtes Eintragungsgebühren iHv 1,1 % des Wert des einzutragenden Rechtes zu entrichten. Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 4, sei – soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, bei der Enteignung die Entschädigung als Gegenleistung heranzuziehen. Unter Verweis auf das Erkenntnis des VwGH zu Ra 2022/16/0014-3 vom 21.11.2024 habe der VwGH am 11.12.2024 zu Ra 2022/16/0115-12 entschieden, dass die zuerkannte Entschädigung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei. Aufgrund der bescheidmäßig festgesetzten Entschädigung betrage die Bemessungsgrundlage € 585.650,00 und ergebe sich eine Eintragungsgebühr iHv € 6.443,00. Die Gebührenpflicht werde durch die Eintragung im Grundbuch ausgelöst, wobei derjenige zahlungspflichtig sei, der den Antrag auf Eintragung stelle und auch derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereiche, da die Halbsätze des Paragraph 25, Absatz eins, Litera a bis c GGG sprachlich konjunktiv verbunden und nicht disjunktiv getrennt seien. Demnach seien die GmbH und die BF zur ungeteilten Hand zahlungspflichtig. Der Antrag sei von der GmbH gestellt worden und die Eintragung sei im Grundbuch im Interesse der BF vorgenommen worden und gereiche dieser im Hinblick auf die Verwirklichung des Zwecks der Eintragungen, nämlich die Errichtung eines Gehsteigs, auch zum Vorteil.

15. Dagegen erhob die BF durch ihren nunmehrigen Rechtsvertreter fristgerecht am 13.05.2025 eine Beschwerde, in welcher im Wesentlichen Rechtswidrigkeit in Folge Verletzung von Verfahrensvorschriften und materielle Rechtswidrigkeit gerügt und dazu Folgendes ausgeführt wurde:

Der Bescheid werde hinsichtlich des Ausspruchs der Zahlungspflicht betreffend die BF angefochten und bleibe hinsichtlich der Feststellung betreffend die Zahlungspflicht der GmbH unberührt. Die von der belangten Behörde angenommene Bemessungsgrundlage von € 585.650,00 errechne sich gemäß der Bescheidbegründung aus einem Grundstückspreis von 6.890,00 m² für 85 m² und beruhe auf dem amtlichen Sachverständigengutachten der BF, XXXX , vom 17.11.2022. Es sei offensichtlich, dass ein derartiger Preis für eine aufgrund ihrer Größe nicht bebaubare Fläche auf dem freien Markt nicht erzielt werden könne, noch dazu, wenn diese aufgrund der Abtretungsverpflichtung dem Geschäftsverkehr entzogen sei. Die belangte Behörde hätte daher von Amts wegen ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des auf dem freien Markt erzielbaren Preises iSd Liegenschaftsbewertungsgesetzes einholen müssen, um das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse iSd § 26 Abs 3 GGG sowie eines (geldwerten) Vorteils der BF iSd § 25 Abs 1 lit b GGG zu prüfen. Zudem sei die gegenständliche Fläche bereits zum Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigungsleistung zum Gemeingebrauch gewidmet und damit als „res extra commercium“ dem Geschäftsverkehr entzogen gewesen. Die belangte Behörde hätte daher die Feststellung treffen müssen, dass der auf dem freien Markt erzielbare Preis und der Verkehrswert der Liegenschaft mit Null anzusetzen sei. Ausgehend davon sei ein Vorteil der BF iSd § 25 Abs 1 lit b GGG durch die Eintragung und damit deren Zahlungspflicht zu verneinen und vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse iSd 26 Abs 3 GGG auszugehen gewesen. Schließlich wurde die Einholung eines Sachverständigengutachtens sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt. Der Bescheid werde

hinsichtlich des Ausspruchs der Zahlungspflicht betreffend die BF angefochten und bleibe hinsichtlich der Feststellung betreffend die Zahlungspflicht der GmbH unberührt. Die von der belangten Behörde angenommene Bemessungsgrundlage von € 585.650,00 errechne sich gemäß der Bescheidbegründung aus einem Grundstückspreis von 6.890,00 m² für 85 m² und beruhe auf dem amtlichen Sachverständigengutachten der BF, römisch 40, vom 17.11.2022. Es sei offensichtlich, dass ein derartiger Preis für eine aufgrund ihrer Größe nicht bebaubare Fläche auf dem freien Markt nicht erzielt werden könne, noch dazu, wenn diese aufgrund der Abtretungsverpflichtung dem Geschäftsverkehr entzogen sei. Die belangte Behörde hätte daher von Amts wegen ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des auf dem freien Markt erzielbaren Preises iSd Liegenschaftsbewertungsgesetzes einholen müssen, um das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse iSd Paragraph 26, Absatz 3, GGG sowie eines (geldwerten) Vorteils der BF iSd Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG zu prüfen. Zudem sei die gegenständliche Fläche bereits zum Zeitpunkt der Festsetzung der Entschädigungsleistung zum Gemeingebrauch gewidmet und damit als „res extra commercium“ dem Geschäftsverkehr entzogen gewesen. Die belangte Behörde hätte daher die Feststellung treffen müssen, dass der auf dem freien Markt erzielbare Preis und der Verkehrswert der Liegenschaft mit Null anzusetzen sei. Ausgehend davon sei ein Vorteil der BF iSd Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG durch die Eintragung und damit deren Zahlungspflicht zu verneinen und vom Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse iSd 26 Absatz 3, GGG auszugehen gewesen. Schließlich wurde die Einholung eines Sachverständigengutachtens sowie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt.

16. Mit Schriftsatz vom 02.06.2025 (eingelangt am 20.06.2025) 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:

Fest steht, dass mit Antrag vom 06.09.2022 die GmbH als Antragstellerin beim BG zu TZ XXXX u.a. die lastenfreie Abschreibung des Grundstücks 1173/2 in EZ 914 KG XXXX und Zuschreibung zur EZ 4750 KG XXXX, bei der es sich um öffentliches Gut im Eigentum der BF handelt, beantragt hat und die BF darin als Beteiligte angeführt war. Fest steht, dass mit Antrag vom 06.09.2022 die GmbH als Antragstellerin beim BG zu TZ römisch 40 u.a. die lastenfreie Abschreibung des Grundstücks 1173/2 in EZ 914 KG römisch 40 und Zuschreibung zur EZ 4750 KG römisch 40, bei der es sich um öffentliches Gut im Eigentum der BF handelt, beantragt hat und die BF darin als Beteiligte angeführt war.

Weiters steht fest, dass mit Beschluss des BG vom 09.09.2022 zu TZ XXXX dieses Gesuch antragsgemäß bewilligt und vollzogen und dafür lediglich eine Eingabengebühr nach TP 9 lit a GGG iHv € 47,00 und keine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG entrichtet wurde. Weiters steht fest, dass mit Beschluss des BG vom 09.09.2022 zu TZ römisch 40 dieses Gesuch antragsgemäß bewilligt und vollzogen und dafür lediglich eine Eingabengebühr nach TP 9 Litera a, GGG iHv € 47,00 und keine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG entrichtet wurde.

Fest steht, dass der GmbH für die in das öffentliche Gut abgetretene Grundstück 1173/2 in EZ 914 KG XXXX im Ausmaß von 85 m² mit Bescheid der BF, XXXX, vom 14.12.2022 für die abgetretene Grundfläche eine Entschädigung in der Höhe von € 6.890,00/m², demnach insgesamt € 585.650,00, zuerkannt wurden und dieser Bescheid am 14.01.2023 in Rechtskraft erwuchs. Fest steht, dass der GmbH für die in das öffentliche Gut abgetretene Grundstück 1173/2 in EZ 914 KG römisch 40 im Ausmaß von 85 m² mit Bescheid der BF, römisch 40, vom 14.12.2022 für die abgetretene Grundfläche eine Entschädigung in der Höhe von € 6.890,00/m², demnach insgesamt € 585.650,00, zuerkannt wurden und dieser Bescheid am 14.01.2023 in Rechtskraft erwuchs.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen gründen sich auf die dem Verwaltungsakt beiliegenden Unterlagen, insbesondere auf den Antrag vom 06.09.2022 und den Beschluss des BG vom 09.09.2022 zu XXXX sowie dem Bescheid der BF, XXXX, vom 14.12.2022. Die Feststellungen gründen sich auf die dem Verwaltungsakt beiliegenden Unterlagen, insbesondere auf den Antrag vom 06.09.2022 und den Beschluss des BG vom 09.09.2022 zu römisch 40 sowie dem Bescheid der BF, römisch 40, vom 14.12.2022.

Unstrittig ist, dass die GmbH für die abgetretene Grundfläche im Ausmaß von 85 m² eine Entschädigung in der Höhe von € 6.890,00/m², demnach insgesamt € 585.650,00, zuerkannt bekommen hat. Dies ergibt sich aus dem

rechtskräftigen Bescheid der BF, XXXX , vom 14.12.2022, worin begründend ausgeführt ist, dass der Entschädigungsbetrag auf dem Schätzgutachten der BF, XXXX , für die Bemessung des Baugrundwertes iHv € 6.890,00/m² vom 17.11.2022 beruht. Unstrittig ist, dass die GmbH für die abgetretene Grundfläche im Ausmaß von 85 m² eine Entschädigung in der Höhe von € 6.890,00/m², demnach insgesamt € 585.650,00, zuerkannt bekommen hat. Dies ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bescheid der BF, römisch 40 , vom 14.12.2022, worin begründend ausgeführt ist, dass der Entschädigungsbetrag auf dem Schätzgutachten der BF, römisch 40 , für die Bemessung des Baugrundwertes iHv € 6.890,00/m² vom 17.11.2022 beruht.

Dass die nunmehr mit angefochtenem Bescheid vorgeschriebene Eintragungsgebühr für die Eintragung zu TZ XXXX iHv € 6.443,00 ihrer Höhe nach (abgesehen von der Forderung der BF über eine Herabsetzung auf 0,00) falsch bemessen oder bereits entrichtet wurde, wurde von der BF nicht behauptet und sind auch keine Hinweise darauf ersichtlich. Dass die nunmehr mit angefochtenem Bescheid vorgeschriebene Eintragungsgebühr für die Eintragung zu TZ römisch 40 iHv € 6.443,00 ihrer Höhe nach (abgesehen von der Forderung der BF über eine Herabsetzung auf 0,00) falsch bemessen oder bereits entrichtet wurde, wurde von der BF nicht behauptet und sind auch keine Hinweise darauf ersichtlich.

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, 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 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 GGG sind für die Eintragungsgebühr zahlungspflichtig. Gemäß Paragraph 25, Absatz eins, GGG sind für die Eintragungsgebühr zahlungspflichtig:

„a) derjenige, der den Antrag auf Eintragung (Hinterlegung, pfandweise Beschreibung, Einreihung) stellt, [...]“

b) derjenige, dem die Eintragung zum Vorteil gereicht und

[...]

§ 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 GGG idF gilt bei der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr Folgendes. Gemäß Paragraph 26, GGG in der Fassung gilt bei der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr Folgendes:

„Wertberechnung für die Eintragungsgebühr

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

(2) [...]

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

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

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

(4) [...]“

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).

Das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen schließt die Anwendung des § 26 Abs 3 GGG aus, wodurch die Eintragungsgebühr wieder nach § 26 Abs 1 GGG zu bemessen wäre (vgl. VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086; VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037). Das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen schließt die Anwendung des Paragraph 26, Absatz 3, GGG aus, wodurch die Eintragungsgebühr wieder nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG zu bemessen wäre vergleiche VwGH 29.09.2020, Ra 2020/16/0086; VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Frage, ob außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs 3 GGG vorliegen, anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls (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 Einzelfalls (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. Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob die belangte Behörde der Gebührenbemessung für die Eintragungsgebühr nach TP 9 Z 1 lit b GGG zu Recht den Betrag von € 585.650,00 als Bemessungsgrundlage zu Grunde gelegt hat und in weiterer Folge, ob die BF für die daraus berechnete Eintragungsgebühr iHv € 6.443,00 nach § 25 Abs 1 lit b GGG zahlungspflichtig ist. 3.3.1. Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob die belangte Behörde der Gebührenbemessung für die Eintragungsgebühr nach TP 9 Ziffer eins, Litera b, GGG zu Recht den Betrag von € 585.650,00 als Bemessungsgrundlage zu Grunde gelegt hat und in weiterer Folge, ob die BF für die daraus berechnete Eintragungsgebühr iHv € 6.443,00 nach Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG zahlungspflichtig ist.

Die belangte Behörde begründet ihre Entscheidung damit, dass die Bemessungsgrundlage gemäß § 26 Abs 3 Z 4 GGG die Summe der Entschädigungszahlung für die der Grundbuchseintragung zu TZ XXXX zugrundeliegenden Grundstücksabtretung darstellt. Des Weiteren sei die BF dafür auch zahlungspflichtig, zumal das Grundstück durch diese Eintragung in ihr Eigentum übergehe und ihr daher auch gemäß § 25 Abs 1 lit b GGG zum Vorteil gereiche. Die belangte Behörde begründet ihre Entscheidung damit, dass die Bemessungsgrundlage gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 4, GGG die Summe der Entschädigungszahlung für die der Grundbuchseintragung zu TZ römisch 40 zugrundeliegenden Grundstücksabtretung darstellt. Des Weiteren sei die BF dafür auch zahlungspflichtig, zumal das Grundstück durch diese Eintragung in ihr Eigentum übergehe und ihr daher auch gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG zum Vorteil gereiche.

Die BF bringt durch ihren Rechtsvertreter im Wesentlichen vor, dass außergewöhnliche Verhältnisse iSd 26 Abs 3 GGG vorliegen würden und offensichtlich sei, dass ein derartiger Preis für eine aufgrund ihrer Größe nicht bebaubare Fläche auf dem freien Markt nicht erzielt werden könne, weshalb – nach Einholung eines amtswegigen Sachverständigengutachtens – der Verkehrswert der Liegenschaft mit Null anzusetzen sei. Ausgehend davon sei ein Vorteil der BF iSd § 25 Abs 1 lit b GGG durch die Eintragung und damit deren Zahlungspflicht zu verneinen. Die BF bringt durch ihren Rechtsvertreter im Wesentlichen vor, dass außergewöhnliche Verhältnisse iSd 26 Absatz 3, GGG vorliegen würden und offensichtlich sei, dass ein derartiger Preis für eine aufgrund ihrer Größe nicht bebaubare Fläche auf dem freien Markt nicht erzielt werden könne, weshalb – nach Einholung eines amtswegigen Sachverständigengutachtens – der Verkehrswert der Liegenschaft mit Null anzusetzen sei. Ausgehend davon sei ein Vorteil der BF iSd Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG durch die Eintragung und damit deren Zahlungspflicht zu verneinen.

Dem Vorbringen der BF ist aus den nachstehenden Gründen jedoch nicht zu folgen:

3.3.2. § 26 Abs 3 Z 4 GGG sieht vor, dass bei der Enteignung die Entschädigung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Die Materialien sprechen davon, dass „die Entschädigung oder der Wert der anstelle der Entschädigung tretenden Leistung maßgeblich“ sei (RV 1984 BlgNR 24. GP). 3.3.2. Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 4, GGG sieht vor, dass bei der Enteignung die Entschädigung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Die Materialien sprechen davon, dass „die Entschädigung oder der Wert der anstelle der Entschädigung tretenden Leistung maßgeblich“ sei Regierungsvorlage 1984 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode

Der Verwaltungsgerichtshof hat in den bereits von der belangten Behörde zitierten Entscheidungen in ähnlich gelagerten Fällen betreffend das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen im Falle einer Enteignung sinngemäß ausgeführt, dass im Fall einer allfälligen Wertsteigerung oder eines allfälligen Wertverlusts im Zeitpunkt der Eintragung im Vergleich zum Zeitpunkt eines früheren Kaufvertragsabschlusses oder der Festsetzung einer Entschädigungszahlung, weiterhin der Wert der damals vereinbarten oder festgesetzten Gegenleistung heranzuziehen ist, zumal § 26 Abs 3 GGG lediglich daran anknüpft. Die im Einleitungssatz des § 26 Abs 3 GGG angesprochenen außergewöhnlichen Verhältnisse müssen, um zur Anwendung des § 26 Abs 1 GGG anstatt des § 26 Abs 3 GGG zu führen, offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, vorliegend sohin auf die Höhe des (endgültigen) Entschädigungsbetrages (VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047, zur Höhe eines Bauzinses). Ob die Gegenleistung noch „im Zeitpunkt der Eintragung dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis“ entspricht, ist demgegenüber gerade nicht von Bedeutung (vgl 21.11.2024, Ra 2022/16/0014-3; 11.12.2024, Ra 2022/16/0115-12). Der Verwaltungsgerichtshof hat in den bereits von der belangten Behörde zitierten Entscheidungen in ähnlich gelagerten Fällen betreffend das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen im Falle einer Enteignung sinngemäß ausgeführt, dass im Fall einer allfälligen Wertsteigerung oder eines allfälligen Wertverlusts im Zeitpunkt der Eintragung im Vergleich zum Zeitpunkt eines früheren Kaufvertragsabschlusses oder der Festsetzung einer Entschädigungszahlung, weiterhin der Wert der damals vereinbarten oder festgesetzten Gegenleistung heranzuziehen ist, zumal Paragraph 26, Absatz 3, GGG lediglich daran anknüpft. Die im Einleitungssatz des Paragraph 26, Absatz 3, GGG angesprochenen außergewöhnlichen Verhältnisse müssen, um zur Anwendung des Paragraph 26, Absatz eins, GGG anstatt des Paragraph 26, Absatz 3, GGG zu führen, offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, vorliegend sohin auf die Höhe des (endgültigen) Entschädigungsbetrages (VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047, zur Höhe eines Bauzinses). Ob die Gegenleistung noch „im Zeitpunkt der Eintragung dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis“ entspricht, ist demgegenüber gerade nicht von Bedeutung vergleiche 21.11.2024, Ra 2022/16/0014-3; 11.12.2024, Ra 2022/16/0115-12).

Umgelegt auf den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass kein Raum dafür besteht, um den durch Schätzgutachten vom 17.11.2022 festgelegten Baugrundwert iHv € 6.890,00/m², welcher Grundlage für die mittels Bescheid vom 14.12.2022 zugesprochene Entschädigungszahlung ist, zu beanstanden, zumal – wie sich aus dem Gesetzeswortlaut und der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ergibt – nicht von Bedeutung ist, ob die Entschädigungszahlung dem im Zeitpunkt der Eintragung dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entspricht (hier: späterer Gehsteig).

Dem Antrag der BF auf Einholung eines neuen Gutachtens zur Wertermittlung anhand des Liegenschaftsbewertungsgesetzes war daher keine Folge zu geben, weil es darauf nicht ankommt (vgl zur Ablehnung von Beweisanträgen VwGH 12.11.2025, Ra 2025/19/0289-11). Dem Antrag der BF auf Einholung eines neuen Gutachtens

zur Wertermittlung anhand des Liegenschaftsbewertungsgesetzes war daher keine Folge zu geben, weil es darauf nicht ankommt vergleiche zur Ablehnung von Beweisanträgen VwGH 12.11.2025, Ra 2025/19/0289-11).

Zum Argument der BF, wonach ihr die Eintragung nicht iSd § 25 Abs 1 lit b GGG zum Vorteil gereiche und weshalb sie demnach nicht zahlungspflichtig wäre, ist darauf hinzuweisen, dass der belangten Behörde zuzustimmen ist, wenn sie ausführt, dass die Übertragung eines Grundstückes in das Eigentum der BF in deren Interesse und im Hinblick auf die Verwirklichung des Zwecks der Eintragung (nämlich die Errichtung eines Gehsteigs) vorgenommen wurde und daher einen Vorteil im Sinne der o.a. Bestimmung für sie darstellt. Zum Argument der BF, wonach ihr die Eintragung nicht iSd Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, GGG zum Vorteil gereiche und weshalb sie demnach nicht zahlungspflichtig wäre, ist darauf hinzuweisen, dass der belangten Behörde zuzustimmen ist, wenn sie ausführt, dass die Übertragung eines Grundstückes in das Eigentum der BF in deren Interesse und im Hinblick auf die Verwirklichung des Zwecks der Eintragung (nämlich die Errichtung eines Gehsteigs) vorgenommen wurde und daher einen Vorteil im Sinne der o.a. Bestimmung für sie darstellt.

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).

3.3.3. Im Ergebnis liegen fallbezogen keine außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinne des § 26 Abs 3 GGG vor, welche offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass gegenständlich § 26 Abs 1 GGG keine Anwendung findet und die Bemessungsgrundlage zu Recht gemäß § 26 Abs 3 Z 4 GGG in Höhe der Entschädigungszahlung (von insgesamt € 585.650,00) herangezogen wurde. Darüber hinaus ist die BF gemäß § 25 Abs 1 lit b als diejenige, der die Eintragung zum Vorteil gereicht auch – neben der unstrittig als Solidarschuldner ebenfalls zahlungspflichtigen GmbH – zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG verpflichtet. 3.3.3. Im Ergebnis liegen fallbezogen keine außergewöhnlichen Verhältnisse im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, GGG vor, welche offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass gegenständlich Paragraph 26, Absatz eins, GGG keine Anwendung findet und die Bemessungsgrundlage zu Recht gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 4, GGG in Höhe der Entschädigungszahlung (von insgesamt € 585.650,00) herangezogen wurde. Darüber hinaus ist die BF gemäß Paragraph 25, Absatz eins, Litera b, als diejenige, der die Eintragung zum Vorteil gereicht auch – neben der unstrittig als Solidarschuldner ebenfalls zahlungspflichtigen GmbH – zur Zahlung der Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG verpflichtet.

Der BF wurde daher im angefochtenen Bescheid die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) und die Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß § 6a Abs 1 GEG, somit insgesamt ein Betrag iHv € 6.451,00, zu Recht vorgeschrieben. Der BF wurde daher im angefochtenen Bescheid die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 6.443,00 (Bemessungsgrundlage: € 585.650,00) und die Einhebungsgebühr von € 8,00 gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, somit insgesamt ein Betrag iHv € 6.451,00, zu Recht vorgeschrieben.

3.4. Da dem angefochtenen Bescheid vor diesem Hintergrund keine Rechtswidrigkeit im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG anzulasten ist, war diese spruchgemäß abzuweisen. 3.4. Da dem angefochtenen Bescheid vor diesem Hintergrund keine Rechtswidrigkeit im Sinne des Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG anzulasten ist, war diese spruchgemäß abzuweisen.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

D

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at