

TE Vwgh Beschluss 2026/4/20 Ra 2025/16/0073

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2026

Index

27/03 Gerichtsgebühren Justizverwaltungsgebühren

32/06 Verkehrsteuern

Norm

GGG 1984

GGG 1984 TP9

GGG 1984 TP9 litb Z1

GGG 1984 §1 Abs1

GGG 1984 §2 Z4

GGG 1984 §30

GrEStG 1987 §17

1. GrEStG 1987 § 17 heute
2. GrEStG 1987 § 17 gültig ab 18.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
3. GrEStG 1987 § 17 gültig von 27.06.2008 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
4. GrEStG 1987 § 17 gültig von 27.08.1994 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 682/1994

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2025/16/0074

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma und die Hofrätin Dr. Reinbacher sowie den Hofrat Mag. M. Mayr, LL.M. als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Kittinger, LL.M., über die Revisionen 1. des R H und 2. der H K, beide vertreten durch Mag. Dr. Herbert Schritteser, Rechtsanwalt in Mödling, gegen das Erkenntnis des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. Mai 2025, W176 2308542-1/2E, betreffend Gerichtsgebühren (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Präsidentin des Landesgerichtes Wiener Neustadt), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

Am 9. März 2021 schlossen die Revisionswerber mit der F GmbH einen Kauf- und Bauträgervertrag über Anteile an der Liegenschaft X, mit dem untrennbar damit verbundenen künftigen Eigentum an einer näher genannten Wohnung. Als Kaufpreis wurden - in Teilbeträgen zu leisten - 485.000 € vereinbart. Am 9. März 2021 schlossen die Revisionswerber mit der F GmbH einen Kauf- und Bauträgervertrag über Anteile an der Liegenschaft römisch zehn, mit dem untrennbar damit verbundenen künftigen Eigentum an einer näher genannten Wohnung. Als Kaufpreis wurden - in Teilbeträgen zu leisten - 485.000 € vereinbart.

2

Am 23. September 2021 beehrten die Revisionswerber mit einem im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs eingebrachten Grundbuchsgesuch die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu den genannten Anteilen der Liegenschaft X. Dieses Gesuch wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts M vom 5. Oktober 2021 bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 485.000 € wurde die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) iHv je 2.668 € (gesamt 5.336 €) durch Selbstberechnung entrichtet. Am 23. September 2021 beehrten die Revisionswerber mit einem im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs eingebrachten Grundbuchsgesuch die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu den genannten Anteilen der Liegenschaft römisch zehn. Dieses Gesuch wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts M vom 5. Oktober 2021 bewilligt und im Grundbuch vollzogen. Ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 485.000 € wurde die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) iHv je 2.668 € (gesamt 5.336 €) durch Selbstberechnung entrichtet.

3

Mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2024 beantragten die Revisionswerber, gestützt auf § 30 Abs. 2a GGG, die teilweise Rückerstattung der Eintragungsgebühr im Ausmaß von 4.802,40 €. Mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2024 beantragten die Revisionswerber, gestützt auf Paragraph 30, Absatz 2 a, GGG, die teilweise Rückerstattung der Eintragungsgebühr im Ausmaß von 4.802,40 €.

4

Mit Bescheid vom 16. Jänner 2025 wies die Präsidentin des Landesgerichts W diesen Rückzahlungsantrag ab. Die dagegen erhobene Beschwerde legte sie - unter Absehung von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung - dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

5

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde ab. Weiters sprach es aus, dass eine Revision nicht zulässig sei.

6

Nach den Feststellungen des Bundesverwaltungsgerichts hätten die Revisionswerber die teilweise Rückerstattung der Eintragungsgebühr mit der Begründung begehrt, der Bauträger hätte die Absicht gehabt, auf der Liegenschaft X ein Wohnhaus mit 16 Wohnungen zu errichten und Wohnungseigentum zu begründen. Das Vorhaben sei jedoch gescheitert und über das Vermögen der F GmbH ein Konkursverfahren eröffnet worden. Der Masseverwalter sei in die Kauf- und Bauträgerverträge nicht eingetreten und habe die Baustelle eingestellt. Vom Kaufpreis seien nur 10 Prozent (Rate für die erste Bauphase) und somit lediglich 48.500 € bezahlt worden. Die Revisionswerber hätten jedoch für den gesamten Kaufpreis von 485.000 € die Eintragungsgebühr entrichtet, weshalb um Rückzahlung von 4.802,40 € ersucht werde. Das Finanzamt Österreich habe die aliquote Grunderwerbsteuer zurückerstattet. Auch wenn es zuträfe, dass das Gerichtsgebührengesetz (GGG) anders als das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) keine Rechtsgrundlage für eine nachträgliche Abänderung der Gebührenschuld kenne, werde im Bescheid vom 16. Jänner 2025 festgehalten, dass die Eintragungsgebühr vom Wert des einzutragenden Rechtes zu berechnen sei. Zum Zeitpunkt der Einverleibung hätten die Anteile der Revisionswerber an der Liegenschaft aber nur einen Wert von 48.500 €, was eine Gebühr iHv 553,50 € ergebe. Die Differenz von 4.802,40 € hätten die Revisionswerber somit aus einem Irrtum als Nichtschuld bezahlt. Sie seien nämlich zum Zeitpunkt der Zahlung davon ausgegangen, dass die F GmbH das Bauvorhaben ordnungsgemäß fertigstelle und sich mit der Fertigstellung der Wert der Miteigentumsanteile auf den Kaufpreis von 485.000 € erhöhe. In Folge des Konkurses und der Schließung des Geschäftsbetriebes der F GmbH sei diese Erwartung aber nicht eingetreten. Die Zahlung einer Nichtschuld dürfe nach § 1432 ABGB zurückgefordert werden, was auch für Gebühren in öffentlich-rechtlichen Verfahren gelte. Wenn das GGG keine Rechtsgrundlage für eine Abänderung der Gebührenpflicht und (aliquote) Rückzahlung kenne, bestehe sie dennoch nach § 1431 ABGB, der anzuwenden sei. Da das GGG die Anwendung des § 1431 ABGB nicht ausschließe, bestehe Anspruchskonkurrenz. Nach den Feststellungen

des Bundesverwaltungsgerichts hätten die Revisionswerber die teilweise Rückerstattung der Eintragungsgebühr mit der Begründung begehrt, der Bauträger hätte die Absicht gehabt, auf der Liegenschaft römisch zehn ein Wohnhaus mit 16 Wohnungen zu errichten und Wohnungseigentum zu begründen. Das Vorhaben sei jedoch gescheitert und über das Vermögen der F GmbH ein Konkursverfahren eröffnet worden. Der Masseverwalter sei in die Kauf- und Bauträgerverträge nicht eingetreten und habe die Baustelle eingestellt. Vom Kaufpreis seien nur 10 Prozent (Rate für die erste Bauphase) und somit lediglich 48.500 € bezahlt worden. Die Revisionswerber hätten jedoch für den gesamten Kaufpreis von 485.000 € die Eintragungsgebühr entrichtet, weshalb um Rückzahlung von 4.802,40 € ersucht werde. Das Finanzamt Österreich habe die aliquote Grunderwerbsteuer zurückerstattet. Auch wenn es zuträfe, dass das Gerichtsgebührengesetz (GGG) anders als das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) keine Rechtsgrundlage für eine nachträgliche Abänderung der Gebührenschuld kenne, werde im Bescheid vom 16. Jänner 2025 festgehalten, dass die Eintragungsgebühr vom Wert des einzutragenden Rechtes zu berechnen sei. Zum Zeitpunkt der Einverleibung hätten die Anteile der Revisionswerber an der Liegenschaft aber nur einen Wert von 48.500 €, was eine Gebühr iHv 553,50 € ergebe. Die Differenz von 4.802,40 € hätten die Revisionswerber somit aus einem Irrtum als Nichtschuld bezahlt. Sie seien nämlich zum Zeitpunkt der Zahlung davon ausgegangen, dass die F GmbH das Bauvorhaben ordnungsgemäß fertigstelle und sich mit der Fertigstellung der Wert der Miteigentumsanteile auf den Kaufpreis von 485.000 € erhöhe. In Folge des Konkurses und der Schließung des Geschäftsbetriebes der F GmbH sei diese Erwartung aber nicht eingetreten. Die Zahlung einer Nichtschuld dürfe nach Paragraph 1432, ABGB zurückgefordert werden, was auch für Gebühren in öffentlich-rechtlichen Verfahren gelte. Wenn das GGG keine Rechtsgrundlage für eine Abänderung der Gebührenpflicht und (aliquote) Rückzahlung kenne, bestehe sie dennoch nach Paragraph 1431, ABGB, der anzuwenden sei. Da das GGG die Anwendung des Paragraph 1431, ABGB nicht ausschließe, bestehe Anspruchskonkurrenz.

7

Nach Darstellung der gesetzlichen Grundlagen führte das Bundesverwaltungsgericht in rechtlicher Hinsicht aus, dass bei der Berechnung der Eintragungsgebühr - bei Fehlen von Hinweisen auf das Vorliegen außergewöhnlicher Umstände - gemäß § 26 Abs. 3 Z 1 GGG auf den Kaufpreis als Wert der Gegenleistung abzustellen sei. Gegenleistung für den Eigentumserwerb der Revisionswerber sei nach dem am 9. März 2021 geschlossenen Kauf- und Bauträgervertrag der vereinbarte Kaufpreis von 485.000 € und nicht die gezahlte erste Rate von 10 Prozent dieses Kaufpreises. Dass es in weiterer Folge nicht zur Errichtung des Wohnhauses einschließlich der Eigentumswohnung gekommen sei, ändere daran nichts. Nach Darstellung der gesetzlichen Grundlagen führte das Bundesverwaltungsgericht in rechtlicher Hinsicht aus, dass bei der Berechnung der Eintragungsgebühr - bei Fehlen von Hinweisen auf das Vorliegen außergewöhnlicher Umstände - gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG auf den Kaufpreis als Wert der Gegenleistung abzustellen sei. Gegenleistung für den Eigentumserwerb der Revisionswerber sei nach dem am 9. März 2021 geschlossenen Kauf- und Bauträgervertrag der vereinbarte Kaufpreis von 485.000 € und nicht die gezahlte erste Rate von 10 Prozent dieses Kaufpreises. Dass es in weiterer Folge nicht zur Errichtung des Wohnhauses einschließlich der Eigentumswohnung gekommen sei, ändere daran nichts.

8

Das GGG enthalte keine dem § 17 GrEStG vergleichbare Regelung und gegenständlich liege keine Konstellation vor, die nach § 30 GGG zu einer Änderung der Gebührenpflicht führe. Soweit sich die Beschwerde auf § 1432 ABGB als Anspruchsgrundlage stütze, sei ihr entgegenzuhalten, dass ein solcher Anspruch zivilrechtlicher Natur sei und im gegenständlichen Verfahren nicht durchgesetzt werden könne. Das GGG enthalte keine dem Paragraph 17, GrEStG vergleichbare Regelung und gegenständlich liege keine Konstellation vor, die nach Paragraph 30, GGG zu einer Änderung der Gebührenpflicht führe. Soweit sich die Beschwerde auf Paragraph 1432, ABGB als Anspruchsgrundlage stütze, sei ihr entgegenzuhalten, dass ein solcher Anspruch zivilrechtlicher Natur sei und im gegenständlichen Verfahren nicht durchgesetzt werden könne.

9

Dem Antrag, die belangte Behörde zum Ersatz der Verfahrenskosten zu verpflichten, sei schon deshalb nicht zu entsprechen, weil nach keiner hier anzuwendenden Norm ein derartiger Anspruch vorgesehen sei.

10

Dagegen richten sich die Revisionswerber mit der gegenständlichen Revision, zu deren Zulässigkeit vorgebracht wird, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Verhältnis zwischen § 17 GrEStG und dem GGG einerseits sowie dem GGG zu § 1432 ABGB andererseits. Dagegen richten sich die Revisionswerber mit der gegenständlichen

Revision, zu deren Zulässigkeit vorgebracht wird, es fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Verhältnis zwischen Paragraph 17, GrEStG und dem GGG einerseits sowie dem GGG zu Paragraph 1432, ABGB andererseits.

11

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

12

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

13

Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

14

In der Revision wird das Entstehen der Gebührenschuld weder dem Grunde noch der Höhe nach in Abrede gestellt. Es wird auch nicht vorgebracht, es seien die Voraussetzungen des § 30 Abs. 2a GGG - oder einer anderen Bestimmung des GGG zur Änderung der Gebührenpflicht - erfüllt. In der Revision wird das Entstehen der Gebührenschuld weder dem Grunde noch der Höhe nach in Abrede gestellt. Es wird auch nicht vorgebracht, es seien die Voraussetzungen des Paragraph 30, Absatz 2 a, GGG - oder einer anderen Bestimmung des GGG zur Änderung der Gebührenpflicht - erfüllt.

15

Die Revisionswerber bringen lediglich vor, die rechtliche Situation nach dem GGG sei dem § 17 GrEStG „definitiv vergleichbar“. Dazu genügt es, darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Begünstigungsvorschrift des § 17 GrEStG, die ausnahmsweise für den Bereich der Grunderwerbsteuer den für Verkehrsteuern allgemein geltenden Grundsatz durchbricht, dass die spätere Aufhebung eines Rechtsgeschäftes (Vorganges), durch den ein Verkehrsteuertatbestand verwirklicht wurde, an der bereits entstandenen Steuerpflicht nichts mehr zu ändern vermag, im Bereich der Gerichtsgebühr nicht besteht (vgl. in diesem Sinn VwGH 23.10.2008, 2007/16/0230; 18.9.2007, 2007/16/0037; 28.2.2007, 2006/16/0189). Die Revisionswerber bringen lediglich vor, die rechtliche Situation nach dem GGG sei dem Paragraph 17, GrEStG „definitiv vergleichbar“. Dazu genügt es, darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Begünstigungsvorschrift des Paragraph 17, GrEStG, die ausnahmsweise für den Bereich der Grunderwerbsteuer den für Verkehrsteuern allgemein geltenden Grundsatz durchbricht, dass die spätere Aufhebung eines Rechtsgeschäftes (Vorganges), durch den ein Verkehrsteuertatbestand verwirklicht wurde, an der bereits entstandenen Steuerpflicht nichts mehr zu ändern vermag, im Bereich der Gerichtsgebühr nicht besteht vergleiche , in diesem Sinn VwGH 23.10.2008, 2007/16/0230; 18.9.2007, 2007/16/0037; 28.2.2007, 2006/16/0189).

16

Hätte die Eintragung nicht bewilligt werden dürfen oder fällt die Grundlage für die Eintragung auch mit Wirkung ex tunc weg, dann ändert dies nichts an dem bereits entstandenen Gebührenanspruch. Bei Eintritt dieser Umstände entsteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Gebühren (vgl. erneut VwGH 18.9.2007, 2007/16/0037). Hätte die

Eintragung nicht bewilligt werden dürfen oder fällt die Grundlage für die Eintragung auch mit Wirkung ex tunc weg, dann ändert dies nichts an dem bereits entstandenen Gebührenanspruch. Bei Eintritt dieser Umstände entsteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Gebühren vergleiche , erneut VwGH 18.9.2007, 2007/16/0037).

17

Die Gebührenpflicht und die Ausnahmen hievon knüpfen an den formalen äußeren Tatbestand an. Bei der Vorschreibung der Gebühren ist lediglich davon auszugehen, welche Grundbuchseintragung beantragt und vollzogen worden ist (vgl. VwGH 10.4.2008, 2007/16/0213, mwN). Eine von den Revisionswerbern „evidente Unvollständigkeit und eine Bewertungslücke“, welche durch analoge Anwendung des § 17 GrEStG zu schließen wäre, besteht sohin nicht. Die Gebührenpflicht und die Ausnahmen hievon knüpfen an den formalen äußeren Tatbestand an. Bei der Vorschreibung der Gebühren ist lediglich davon auszugehen, welche Grundbuchseintragung beantragt und vollzogen worden ist vergleiche , VwGH 10.4.2008, 2007/16/0213, mwN). Eine von den Revisionswerbern „evidente Unvollständigkeit und eine Bewertungslücke“, welche durch analoge Anwendung des Paragraph 17, GrEStG zu schließen wäre, besteht sohin nicht.

18

Ausgehend davon geht auch das Vorbringen der Revisionswerber, es bestehe ein (auf das ABGB gestützter) Anspruch auf Rückzahlung einer gezahlten Nichtschuld, ins Leere, sodass auf dieses nicht weiter einzugehen ist.

19

In der Revision wird keine Rechtsfrage aufgeworfen, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen. In der Revision wird keine Rechtsfrage aufgeworfen, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen.

Wien, am 20. April 2026

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2025160073.L00

Im RIS seit

19.05.2026

Zuletzt aktualisiert am

02.06.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at