

# TE Bvwg Erkenntnis 2022/3/11 W101 2228821-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.03.2022

## Entscheidungsdatum

11.03.2022

## Norm

B-VG Art133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art1 §26 Abs1

GGG Art1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs2

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. GEG § 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

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. Christine AMANN als Einzelrichterin über die Beschwerde der XXXX GmbH, vertreten durch RA Mag. Arno PAJEK, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30.12.2019, Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch die Richterin Dr. Christine AMANN als Einzelrichterin über die Beschwerde der römisch 40 GmbH, vertreten durch RA Mag. Arno PAJEK, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30.12.2019, Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG iVm TP 9 lit. b Z 1 GGG und § 26 Abs. 1 GGG als unbegründet abgewiesen. Die Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG und Paragraph 26, Absatz eins, GGG 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:, Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:römisch eins. Verfahrensgang:

Mit Schenkungsvertrag/Notariatsakt vom 06.12.2018 war der Beschwerdeführerin das Superädifikat der Liegenschaft XXXX mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör lastenfrei übertragen worden. Dabei war in Punkt 3 dieses Schenkungsvertrages festgehalten worden, dass für die Aufgabe an den Pachtrechten an der Pachtliegenschaft XXXX ein Ablösepreis iHv € 250.000,00 vereinbart werde. Weiters war in Punkt 8 ausgeführt worden, dass sich die Grunderwerbssteuer aus dem dreifachen Einheitswert iHv € 22.891,95 errechne. Mit Schenkungsvertrag/Notariatsakt vom 06.12.2018 war der Beschwerdeführerin das Superädifikat der Liegenschaft römisch 40 mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör lastenfrei übertragen worden. Dabei war in Punkt 3 dieses Schenkungsvertrages festgehalten worden, dass für die Aufgabe an den Pachtrechten an der Pachtliegenschaft römisch 40 ein Ablösepreis iHv € 250.000,00 vereinbart werde. Weiters war in Punkt 8 ausgeführt worden, dass sich die Grunderwerbssteuer aus dem dreifachen Einheitswert iHv € 22.891,95 errechne.

Mit Antrag vom 15.03.2019 begehrte die Beschwerdeführerin sodann die Urkundenhinterlegung zum Erwerb des Eigentumsrechtes des Superädifikates ob der Liegenschaft XXXX . Als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr gab sie den Betrag von € 22.892,00 an und entrichtete mittels Selbstberechnung unter Heranziehung dieser Bemessungsgrundlage beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern eine Eintragungsgebühr, bemessen vom dreifachen Einheitswert, iHv € 252,00. Mit Antrag vom 15.03.2019 begehrte die Beschwerdeführerin sodann die Urkundenhinterlegung zum Erwerb des Eigentumsrechtes des Superädifikates ob der Liegenschaft römisch 40 . Als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr gab sie den Betrag von € 22.892,00 an und entrichtete mittels Selbstberechnung unter Heranziehung dieser Bemessungsgrundlage beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern eine Eintragungsgebühr, bemessen vom dreifachen Einheitswert, iHv € 252,00.

Mit Beschluss vom 19.03.2019, Uh 33/19 (TZ 1076/19), bewilligte das Bezirksgericht Floridsdorf (in der Folge: BG) antragsgemäß diese Eintragung, welche in der Folge am selben Tag vollzogen worden war.

Mit Lastschriftanzeige vom 12.04.2019, Zl. 016 TZ 1076/2019 – VNR 2, schrieb die Kostenbeamtin des BG für die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien (in der Folge: LG) der Beschwerdeführerin die Zahlung einer Eintragungsgebühr (abzüglich der selbstberechneten Gebühr iHv € 252,00) iHv € 2.498,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) gemäß Tarifpost (TP) 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 (GGG), vor. Mit Lastschriftanzeige vom 12.04.2019, Zl. 016 TZ 1076 aus 2019, – VNR 2, schrieb die Kostenbeamtin des BG für die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien (in der Folge: LG) der Beschwerdeführerin die Zahlung einer Eintragungsgebühr (abzüglich der selbstberechneten Gebühr iHv € 252,00) iHv € 2.498,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) gemäß Tarifpost (TP) 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, (GGG), vor.

In weiterer Folge schrieb das LG der Beschwerdeführerin mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 26.04.2019, Zl. 016 TZ 1076/2019 – VNR 2, die Zahlung der Pauschalgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, insgesamt daher den Betrag von € 2.506,00, zur Zahlung vor. In weiterer Folge schrieb das LG der Beschwerdeführerin mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 26.04.2019, Zl. 016 TZ 1076 aus 2019, – VNR 2, die Zahlung der Pauschalgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, insgesamt daher den Betrag von € 2.506,00, zur Zahlung vor.

Gegen den o.a. Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht eine Vorstellung.

Mit Bescheid vom 30.12.2019 (zugestellt am 14.01.2020), Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), verpflichtete die belangte Behörde die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00. Mit Bescheid vom 30.12.2019 (zugestellt am 14.01.2020), Zl. 100 Jv 3208/19k-33a (003 Rev 7326/19b), verpflichtete die belangte Behörde die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.750,00 (Bemessungsgrundlage: € 250.000,00) sowie einer Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen Folgendes aus: Werde an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht durch Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (§ 434 bis 437, 451 Abs. 2 ABGB) erworben, so sei für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes (Anmerkung 11 zu TP 9 GGG). Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG betrage die Höhe der Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes der Eintragung. Der Wert des jeweils einzutragenden Rechtes für die Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 GGG). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei 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 feststehe, der Kapitalwert, 3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen werde, 4. bei der Enteignung die Entschädigung (§ 26 Abs. 3 GGG) als Bemessungsgrundlage (Wert der Gegenleistung) heranzuziehen. Gegenleistung iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG sei dabei nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dafür zu leisten verspreche, dass er das Grundstück (hier das Superädifikat) erhalte (Dokalik, Gerichtsgebühren<sup>13</sup> [2017] E 13 zu § 26 GGG). Solche übernommenen Leistungen im Sinne dieser Bestimmung seien auch Leistungen, die aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssten (vgl. VwGH vom 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Im konkreten Fall sei eine entsprechende Ablösezahlung für die Aufgabe der Pachtrechte als Gegenleistung vereinbart worden. Die Ablösezahlung sei somit „sonstige Leistung“ iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG und daher eine vom Käufer übernommene Gegenleistung. Die Beschwerdeführerin habe durch Hinterlegung der Urkunde (Notariatsakt vom 06.12.2018) das Eigentumsrecht an dem laut Gutachten des Sachverständigen „wertlosen“ Superädifikat erworben und für die Aufgabe der Pachtrechte eine Ablösezahlung iHv € 250.000,00 vereinbart. Aus wirtschaftlichen Aspekten könne davon ausgegangen werden, dass nicht der

Erwerb/Kauf/Schenkung des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes gebildet habe, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erworben habe, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkung des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte würden in einem ursächlichen Zusammenhang stehen, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen sei, weil es sich im gegenständlichen Fall um den Wert handle, der gemäß § 26 GGG zu erzielen sei. Aufgrund einer Bemessungsgrundlage von € 250.000,00 errechne sich eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.750,00 ( $\text{€ } 250.000,00 \times 1,1\%$ ). Da bereits ein (Teil-)betrag iHv € 252,00 mit Selbstberechnung entrichtet worden sei, ergebe sich eine restliche Gebührenvorschreibung iHv € 2.498,00. Bei der Vorschreibung mit Zahlungsauftrag sei gemäß § 6a Abs. 1 GEG eine Einhebungsgebühr iHv € 8,00 zu bezahlen. Es errechne sich somit eine noch offene restliche Gebährensschuld iHv € 2.506,00. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen Folgendes aus: Werde an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht durch Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (Paragraph 434 bis 437, 451 Absatz 2, ABGB) erworben, so sei für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes (Anmerkung 11 zu TP 9 GGG). Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG betrage die Höhe der Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes der Eintragung. Der Wert des jeweils einzutragenden Rechtes für die Einverleibung des Eigentumsrechtes und des Baurechtes werde durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (Paragraph 26, GGG). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sei 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 feststehe, der Kapitalwert, 3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen werde, 4. bei der Enteignung die Entschädigung (Paragraph 26, Absatz 3, GGG) als Bemessungsgrundlage (Wert der Gegenleistung) heranzuziehen. Gegenleistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG sei dabei nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dafür zu leisten verspreche, dass er das Grundstück (hier das Superädifikat) erhalte (Dokalik, Gerichtsgebühren<sup>13</sup> [2017] E 13 zu Paragraph 26, GGG). Solche übernommenen Leistungen im Sinne dieser Bestimmung seien auch Leistungen, die aufgrund der Parteienabrede vom Erwerber getragen werden müssten vergleiche VwGH vom 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Im konkreten Fall sei eine entsprechende Ablösezahlung für die Aufgabe der Pachtrechte als Gegenleistung vereinbart worden. Die Ablösezahlung sei somit „sonstige Leistung“ iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG und daher eine vom Käufer übernommene Gegenleistung. Die Beschwerdeführerin habe durch Hinterlegung der Urkunde (Notariatsakt vom 06.12.2018) das Eigentumsrecht an dem laut Gutachten des Sachverständigen „wertlosen“ Superädifikat erworben und für die Aufgabe der Pachtrechte eine Ablösezahlung iHv € 250.000,00 vereinbart. Aus wirtschaftlichen Aspekten könne davon ausgegangen werden, dass nicht der Erwerb/Kauf/Schenkung des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes gebildet habe, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erworben habe, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkung des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte würden in einem ursächlichen Zusammenhang stehen, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen sei, weil es sich im gegenständlichen Fall um den Wert handle, der gemäß Paragraph 26, GGG zu erzielen sei. Aufgrund einer Bemessungsgrundlage von € 250.000,00 errechne sich eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.750,00 ( $\text{€ } 250.000,00 \times 1,1\%$ ). Da bereits ein (Teil-)betrag iHv € 252,00 mit Selbstberechnung entrichtet worden sei, ergebe sich eine restliche Gebührenvorschreibung iHv € 2.498,00. Bei der Vorschreibung mit Zahlungsauftrag sei gemäß Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG eine Einhebungsgebühr iHv € 8,00 zu bezahlen. Es errechne sich somit eine noch offene restliche Gebährensschuld iHv € 2.506,00.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht am 10.02.2020 eine Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen Folgendes aus: Nach dem klaren Gesetzeswortlaut des § 26 Abs. 1 GGG sei bei der Eintragung des Eigentumsrechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes (hier: Eigentumsrecht am Superädifikat) auszugehen. Mit dem gegenständlichen Vertrag werde nur das Superädifikat schenkungsweise erworben. Nach dem Gesetzeswortlaut sei daher für die Berechnung der Eintragungsgebühr auch nur der Wert des

Superädifikates (Wert des einzutragenden Eigentumsrechtes) heranzuziehen. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde stelle die Ablösezahlung keine sonstige Leistung iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG dar. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes seien Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstücks, sondern für andere Leistungen (hier: Aufgabe der Pachtrechte) erbringe, nicht Teil der Bemessungsgrundlage (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht am 10.02.2020 eine Beschwerde. Begründend führte sie im Wesentlichen Folgendes aus: Nach dem klaren Gesetzeswortlaut des Paragraph 26, Absatz eins, GGG sei bei der Eintragung des Eigentumsrechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes (hier: Eigentumsrecht am Superädifikat) auszugehen. Mit dem gegenständlichen Vertrag werde nur das Superädifikat schenkungsweise erworben. Nach dem Gesetzeswortlaut sei daher für die Berechnung der Eintragungsgebühr auch nur der Wert des Superädifikates (Wert des einzutragenden Eigentumsrechtes) heranzuziehen. Entgegen der Ansicht der belangten Behörde stelle die Ablösezahlung keine sonstige Leistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG dar. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes seien Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstücks, sondern für andere Leistungen (hier: Aufgabe der Pachtrechte) erbringe, nicht Teil der Bemessungsgrundlage (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006).

Mit Schreiben vom 17.02.2020 legte die belangte Behörde die Beschwerde und den gegenständlichen Verwaltungsakt dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

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

#### 1. Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin hat die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Superädifikat der Liegenschaft XXXX begehrt und dieses Gesuch ist am 19.03.2019 antragsgemäß vollzogen worden. Die Beschwerdeführerin hat die Einverleibung des Eigentumsrechtes am Superädifikat der Liegenschaft römisch 40 begehrt und dieses Gesuch ist am 19.03.2019 antragsgemäß vollzogen worden.

Die Beschwerdeführerin hat das gegenständliche Superädifikat der Liegenschaft XXXX mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör aufgrund des Schenkungsvertrages/Notariatsaktes vom 06.12.2018 von der Geschenkgeberin erhalten. Die Beschwerdeführerin hat das gegenständliche Superädifikat der Liegenschaft römisch 40 mit allen Rechten und Pflichten samt rechtlichen und tatsächlichen Zubehör aufgrund des Schenkungsvertrages/Notariatsaktes vom 06.12.2018 von der Geschenkgeberin erhalten.

Für die Aufgabe der Pachtrechte an der Liegenschaft XXXX wurde im Schenkungsvertrag/Notariatsakt ein Ablösepreise iHv € 250.000,00 zwischen der Beschwerdeführerin und der Geschenkgeberin vereinbart. Für die Aufgabe der Pachtrechte an der Liegenschaft römisch 40 wurde im Schenkungsvertrag/Notariatsakt ein Ablösepreise iHv € 250.000,00 zwischen der Beschwerdeführerin und der Geschenkgeberin vereinbart.

Fest steht daher, dass dieser Betrag als Gegenleistung für die Schenkung des gegenständlichen Superädifikates erbracht worden ist.

Als maßgeblich wird daher festgestellt, dass der Betrag von € 250.000,00 als Bemessungsgrundlage für die Vorschreibung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist und die Beschwerdeführerin aufgrund dieser Bemessungsgrundlage zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.498,00 sowie einer Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00, verpflichtet ist, wie im angefochtenen Bescheid ausgesprochen. Als maßgeblich wird daher festgestellt, dass der Betrag von € 250.000,00 als Bemessungsgrundlage für die Vorschreibung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist und die Beschwerdeführerin aufgrund dieser Bemessungsgrundlage zur Zahlung einer Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.498,00 sowie einer Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, somit insgesamt zur Zahlung eines Betrages iHv € 2.506,00, verpflichtet ist, wie im angefochtenen Bescheid ausgesprochen.

#### 2. Beweiswürdigung:

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

Dass die Eigentumsübertragung am gegenständlichen Superädifikat der Liegenschaft XXXX zwischen der Geschenkgeberin und der Beschwerdeführerin stattgefunden hat sowie, dass für die Aufgabe der Pachtrechte an

dieser Liegenschaft ein Ablösepreis iHv € 250.000,00 vereinbart wurde, ist aufgrund des Schenkungsvertrages/ Notariatsaktes vom 06.12.2018 unstrittig. Dass die Eigentumsübertragung am gegenständlichen Superädifikat der Liegenschaft römisch 40 zwischen der Geschenkgeberin und der Beschwerdeführerin stattgefunden hat sowie, dass für die Aufgabe der Pachtrechte an dieser Liegenschaft ein Ablösepreis iHv € 250.000,00 vereinbart wurde, ist aufgrund des Schenkungsvertrages/ Notariatsaktes vom 06.12.2018 unstrittig.

### 3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Gemäß § 6 BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gegenständlich liegt somit Einzelrichterzuständigkeit vor. 3.1. Gemäß Paragraph 6, BVwGG entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Gegenständlich liegt somit Einzelrichterzuständigkeit vor.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das VwGVG, BGBl. I 2013/33 idF BGBl. I 2013/122, geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das VwGVG, BGBl. römisch eins 2013/33 in der Fassung BGBl. römisch eins 2013/122, geregelt (Paragraph eins, leg.cit.). Gemäß Paragraph 58, Absatz 2, VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, BGBl. Nr. 194/1961, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, BGBl. Nr. 173/1950, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, BGBl. Nr. 29/1984, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte. Gemäß Paragraph 17, VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung – BAO, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, des Agrarverfahrensgesetzes – AgrVG, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950,, und des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984 – DVG, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984,, und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

### 3.2. Zu A)

3.2.1. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. 3.2.1. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

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

### 3.2.2. Die für den gegenständlichen Fall maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen lauten:

TP 9 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 (GGG) idGF, sieht Gerichtsgebühren in Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes (TP 9 lit. b Z 1). TP 9 Gerichtsgebührengesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 501 aus 1984, (GGG) idGF, sieht Gerichtsgebühren in

Grundbuchsachen vor, darunter für Eintragungen (Einverleibungen) zum Erwerb des Eigentums und des Baurechtes (TP 9 Litera b, Ziffer eins.).

TP 9 lit. b Z 1 GGG legt die Gebühr bei 1,1 vH vom Wert des Rechtes fest. TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG legt die Gebühr bei 1,1 vH vom Wert des Rechtes fest.

Wird an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht oder ein Pfandrecht durch gerichtliche Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (§§ 434 bis 437, 451 Abs. 2 ABGB) oder ein Pfandrecht durch pfandweise Beschreibung (§§ 91 bis 94 EO) erworben, so ist gemäß Anmerkung 11 zu TP 9 GGG für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde oder die pfandweise Beschreibung dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes. Wird an einer nicht verbücherten Liegenschaft oder an einem Bauwerk das Eigentumsrecht oder ein Pfandrecht durch gerichtliche Hinterlegung der Urkunde über das Erwerbsgeschäft (Paragraphen 434 bis 437, 451 Absatz 2, ABGB) oder ein Pfandrecht durch pfandweise Beschreibung (Paragraphen 91 bis 94 EO) erworben, so ist gemäß Anmerkung 11 zu TP 9 GGG für die gerichtliche Hinterlegung der Urkunde oder die pfandweise Beschreibung dieselbe Gebühr zu entrichten wie für die bücherliche Eintragung des Rechtes.

Gemäß § 26 GGG gilt bei der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr Folgendes. Gemäß Paragraph 26, GGG 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. 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. 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. 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.

(2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (§ 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (§ 4 Abs. 7) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (§ 2 Z 4 zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach § 26a Abs. 3 geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann. (2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Absatz eins,) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen. Ist die Entrichtung der Gerichtsgebühren im Fall der Selbstberechnung (Paragraph 11, Grunderwerbsteuergesetz 1987) beim zuständigen Finanzamt (Paragraph 4, Absatz 7,) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer (Paragraph 2, Ziffer 4, zweiter Halbsatz) vorgesehen, kann mit Verordnung nach Paragraph 26 a, Absatz 3, geregelt werden, wie weit von diesen Angaben abgesehen werden kann.

(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, ausgenommen dauernde Lasten.

(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Abs. 1 bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe bis zu 50% der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 441 Euro nicht übersteigen.“(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. Das Gleiche gilt für eine Prüfung aus Anlass einer Gebührenrevision. Kommt die Partei einem solchen Auftrag ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von ihr nach Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Absatz eins bis 3, so ist der Wert des einzutragenden Rechts unter Berücksichtigung der vorliegenden Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen. In diesem Fall ist eine Ordnungsstrafe bis zu 50% der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 441 Euro nicht übersteigen.“

Betreffend die Gerichtsgebühren ist der sich aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ergebende Grundsatz des Anknüpfens an formale äußere Tatbestände zu berücksichtigen, weil eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes gewährleistet sein muss (VwGH 28.03.2014, Zl. 2013/16/0218; 29.04.2013, Zl. 2011/16/0004). Eine ausdehnende oder einschränkende Auslegung des Gesetzes, die sich vom Wortlaut insoweit entfernt, als sie über das Fehlen eines Elements des im Gesetz umschriebenen formalen Tatbestandes, an den die Gebührenpflicht oder Ausnahme geknüpft ist, hinweg sieht, würde diesem Prinzip nicht gerecht werden (VwGH 27.05.2014, Zl. 2013/16/0189).

3.2.3. Im gegenständlichen Fall hat die Beschwerdeführerin durch Urkundenhinterlegung (Notariatsakt vom 06.12.2018) das Eigentum an dem laut Gutachten des Sachverständigen „wertlosen“ Superädifikat der Liegenschaft XXXX erworben und mit der Geschenkgeberin für die Aufgabe der Pachtrechte der Liegenschaft XXXX eine Ablösezahlung iHv € 250.000,00 vereinbart. Dafür wurde eine Eintragsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG auf Basis des dreifachen Einheitswertes (€ 22.892,00) iHv € 252,00 mittels Selbstberechnung entrichtet. 3.2.3. Im gegenständlichen Fall hat die Beschwerdeführerin durch Urkundenhinterlegung (Notariatsakt vom 06.12.2018) das Eigentum an dem laut Gutachten des Sachverständigen „wertlosen“ Superädifikat der Liegenschaft römisch 40 erworben und mit der Geschenkgeberin für die Aufgabe der Pachtrechte der Liegenschaft römisch 40 eine Ablösezahlung iHv € 250.000,00 vereinbart. Dafür wurde eine Eintragsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG auf Basis des dreifachen Einheitswertes (€ 22.892,00) iHv € 252,00 mittels Selbstberechnung entrichtet.

Die belangte Behörde legt der Gebührenbemessung hingegen einen Betrag iHv € 250.000,00 zu Grunde. Dies begründete sie damit, dass nicht der Erwerb/Kauf/Schenkung des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes bildete, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erwarb, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkung des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte würden in einem ursächlichen Zusammenhang stehen, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragsgebühr heranzuziehen sei, weil es sich im gegenständlichen Fall um den Wert handle, der gemäß § 26 GGG zu erzielen sei. Die belangte Behörde legt der Gebührenbemessung hingegen einen Betrag iHv € 250.000,00 zu Grunde. Dies begründete sie damit, dass nicht der Erwerb/Kauf/Schenkung des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes bildete, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erwarb, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkung des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte würden in einem ursächlichen Zusammenhang stehen, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragsgebühr heranzuziehen sei, weil es sich im gegenständlichen Fall um den Wert handle, der gemäß Paragraph 26, GGG zu erzielen sei.

Dagegen wendet sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde und argumentiert, dass bei der Eintragung des

Eigentumsrechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes (hier: Eigentumsrecht am Superädifikat) auszugehen sei. Mit dem gegenständlichen Vertrag werde nur das Superädifikat schenkungsweise erworben. Nach dem Gesetzeswortlaut sei daher für die Berechnung der Eintragungsgebühr auch nur der Wert des Superädifikates (Wert des einzutragenden Eigentumsrechtes) heranzuziehen, denn entgegen der Ansicht der belangten Behörde stelle die Ablösezahlung keine sonstige Leistung iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG dar. Dagegen wendet sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde und argumentiert, dass bei der Eintragung des Eigentumsrechtes vom Wert des jeweils einzutragenden Rechtes (hier: Eigentumsrecht am Superädifikat) auszugehen sei. Mit dem gegenständlichen Vertrag werde nur das Superädifikat schenkungsweise erworben. Nach dem Gesetzeswortlaut sei daher für die Berechnung der Eintragungsgebühr auch nur der Wert des Superädifikates (Wert des einzutragenden Eigentumsrechtes) heranzuziehen, denn entgegen der Ansicht der belangten Behörde stelle die Ablösezahlung keine sonstige Leistung iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG dar.

Die Beschwerde erweist sich aus folgenden Erwägungen als unbegründet:

Gegenleistung im Sinne des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN, BGBl I Nr. 1/2013, ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage iSd § 26 Abs. 3 Z 1 GGG idF der GGN. Für die dazu anzustellende Betrachtung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006). Gegenleistung im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013, ist die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, dass er das Grundstück erhält. Gegenleistungen, die der Erwerber nicht für den Erwerb des Grundstückes, sondern für andere Leistungen des Veräußerers erbringt, gehören nicht zur Bemessungsgrundlage iSd Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG in der Fassung der GGN. Für die dazu anzustellende Betrachtung eines Erwerbsvorganges ist der Zustand eines Grundstückes maßgebend, in dem dieses erworben werden soll (VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006).

Gegenleistung bei einem Kauf ist nach § 26 Abs. 3 Z 1 GGG der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Eine sonstige Leistung zählt immer dann zur Gegenleistung, wenn sie der Käufer für den Erwerb des Eigentumsrechts erbringt oder der Verkäufer für den Verkauf erhält. Dabei ist unbeachtlich, ob die sonstigen Leistungen direkt dem Verkäufer oder für diesen an Dritte zu erbringen sind. Ausschlaggebend ist, dass sie der Erwerber im Zusammenhang mit dem Kauf zu erbringen hat (vgl. VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006, 12.11.2021, Ra 2019/16/0192). Vorbehaltene Rechte schmälern nicht den gemeinen Wert der Liegenschaft: behält sich der Verkäufer ein einzutragendes Wohnrecht vor, so ist dieses dem Kaufpreis hinzuzurechnen (vgl. VwGH 31.03.2011, 2007/15/0158). Gegenleistung bei einem Kauf ist nach Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. Eine sonstige Leistung zählt immer dann zur Gegenleistung, wenn sie der Käufer für den Erwerb des Eigentumsrechts erbringt oder der Verkäufer für den Verkauf erhält. Dabei ist unbeachtlich, ob die sonstigen Leistungen direkt dem Verkäufer oder für diesen an Dritte zu erbringen sind. Ausschlaggebend ist, dass sie der Erwerber im Zusammenhang mit dem Kauf zu erbringen hat vergleiche VwGH 19.05.2015, Ro 2014/16/0006, 12.11.2021, Ra 2019/16/0192). Vorbehaltene Rechte schmälern nicht den gemeinen Wert der Liegenschaft: behält sich der Verkäufer ein einzutragendes Wohnrecht vor, so ist dieses dem Kaufpreis hinzuzurechnen vergleiche VwGH 31.03.2011, 2007/15/0158).

§ 26 Abs. 3 GGG legt fest, dass der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage 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. Als Beispiel kann hier eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt werden. Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse aber nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Abs. 1 abstellt (Dokalik, Gerichtsgebühren 13, Bemerkung 3 zu § 26 GGG). Paragraph 26, Absatz 3, GGG legt fest, dass der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage 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. Als Beispiel kann hier eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen genannt werden. Liegen solche außergewöhnlichen Verhältnisse aber nicht vor, stellt die Gegenleistung eben jenen Wert dar, auf den Absatz eins, abstellt (Dokalik, Gerichtsgebühren<sup>13</sup>, Bemerkung 3 zu Paragraph 26, GGG).

Wie die belangte Behörde bereits ausgeführt hat, muss im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass nicht der Erwerb/Kauf/Schenkungen des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes gebildet hat, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erworben hat, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkungen des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte stehen in einem ursächlichen Zusammenhang, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist. Somit steht gegenständlich fest, dass es sich bei dem gezahlten Betrag iHv € 250.000,00 um den Wert handelt, der gemäß § 26 Abs. 1 GGG mit dem Rechtsgeschäft zu erzielen war. Wie die belangte Behörde bereits ausgeführt hat, muss im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass nicht der Erwerb/Kauf/Schenkungen des wertlosen Superädifikates, sondern die Aufgabe der Pachtrechte die wesentliche Grundlage dieses Rechtsgeschäftes gebildet hat, da die Beschwerdeführerin damit das Recht erworben hat, auf dieser Liegenschaft ein neues Wohnhaus errichten zu können. Der Kauf/Erwerb/Schenkungen des Superädifikates sowie die damit verbundene Aufgabe der Pachtrechte stehen in einem ursächlichen Zusammenhang, sodass die Ablösezahlung iHv € 250.000,00 als Gegenleistung zur Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist. Somit steht gegenständlich fest, dass es sich bei dem gezahlten Betrag iHv € 250.000,00 um den Wert handelt, der gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG mit dem Rechtsgeschäft zu erzielen war.

Unter Heranziehung dieser Bemessungsgrundlage iHv € 250.000,00 errechnet sich eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv € 2.750,00 sowie eine Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, ergibt sich somit – wie von der belangten Behörde zu Recht vorgeschrieben – insgesamt eine offene Gebührenschuld iHv € 2.506,00. Unter Heranziehung dieser Bemessungsgrundlage iHv € 250.000,00 errechnet sich eine Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG iHv € 2.750,00 sowie eine Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG iHv € 8,00, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung von € 252,00, ergibt sich somit – wie von der belangten Behörde zu Recht vorgeschrieben – insgesamt eine offene Gebührenschuld iHv € 2.506,00.

Da dem angefochtenen Bescheid aus diesen Gründen eine Rechtswidrigkeit iSd Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG nicht anhaftet, war die Beschwerde gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG iVm TP 9 lit. b Z 1 GGG und § 26 Abs. 1 GGG als unbegründet abzuweisen. Da dem angefochtenen Bescheid aus diesen Gründen eine Rechtswidrigkeit iSd Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG nicht anhaftet, war die Beschwerde gemäß Paragraph 28, Absatz 2, VwGVG in Verbindung mit TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG und Paragraph 26, Absatz eins, GGG als unbegründet abzuweisen.

3.3. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte – trotz eines entsprechenden Antrages – gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG entfallen (vgl. dazu auch VwGH 26.06.2003, Zl.2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung und Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt. 3.3. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte – trotz eines entsprechenden Antrages – gemäß Paragraph 24, Absatz eins, VwGVG entfallen vergleiche dazu auch VwGH 26.06.2003, Zl. 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung und Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist). Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ist hier geklärt.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen. Gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe die oben unter 3.2.3. zitierte Judikatur) ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu

lösenden Rechtsfrage vor. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe die oben unter 3.2.3. zitierte Judikatur) ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

**Schlagworte**

Bemessungsgrundlage Einhebungsgebühr Eintragungsgebühr Gerichtsgebühren Gerichtsgebührenpflicht Grundbucheintragung Pacht Pauschalgebühren Schenkung Superädifikat Zahlungspflicht

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2022:W101.2228821.1.00

**Im RIS seit**

19.04.2024

**Zuletzt aktualisiert am**

19.04.2024

**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)