

TE Bvwg Erkenntnis 2016/11/30 W176 2122972-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.2016

Entscheidungsdatum

30.11.2016

Norm

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §2 Z4

GGG Art.1 §26 Abs1

GGG Art.1 §26 Abs2

GGG Art.1 §26 Abs3

GGG Art.1 §26 Abs4

GGG Art.1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs2

VwGVG §28 Abs3 Satz2

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

2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018
1. VwGVG § 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

W176 2122972-1/4E

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. NEWALD als Einzelrichter über die Beschwerde von XXXX, vertreten durch RA Dr. Wolfgang ZANKL, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 28.12.2015, Zl. Jv 3252/14b-33, betreffend Gerichtsgebühren Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Mag. NEWALD als Einzelrichter über die Beschwerde von römisch 40, vertreten durch RA Dr. Wolfgang ZANKL, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg vom 28.12.2015, Zl. Jv 3252/14b-33, betreffend Gerichtsgebühren

A1)

beschlossen:

Der angefochtene Bescheid wird - soweit dem Beschwerdeführer darin eine Eintragungsgebühr idHv EUR 13.085,- sowie die Einhebungsgebühr idHv EUR 8,- vorgeschrieben wird - gemäß § 28 Abs. 3 2. Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 (VwGVG), behoben und die betreffende Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg zurückverwiesen. Der angefochtene Bescheid wird - soweit dem Beschwerdeführer darin eine Eintragungsgebühr idHv EUR 13.085,- sowie die Einhebungsgebühr idHv EUR 8,- vorgeschrieben wird - gemäß Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, (VwGVG), behoben und die betreffende Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg zurückverwiesen.

A2)

zu Recht erkannt:

Soweit mit dem angefochtenen Bescheid dem Beschwerdeführer eine Ordnungsstrafe von EUR 400,- vorgeschrieben wird, wird die Beschwerde gemäß § 28 Abs. 1 und 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen. Soweit mit dem angefochtenen Bescheid dem Beschwerdeführer eine Ordnungsstrafe von EUR 400,- vorgeschrieben wird, wird die Beschwerde gemäß Paragraph 28, Absatz eins und 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 (B-VG), nicht zulässig. Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, Bundes-Verfassungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, (B-VG), nicht zulässig.

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang und Sachverhalt: römisch eins. Verfahrensgang und Sachverhalt:

1. Am 12.10.2010 schlossen die XXXX als Verkäuferin und der nunmehrige Beschwerdeführer als Käufer einen Kaufvertrag betreffend das in der ehemaligen XXXX, in welcher die Verkäuferin eine Wohnhausanlage errichtete, im Haus G, XXXX, gelegene Objekt "Büro/Wohnung" G01 (EZ XXXX, KG XXXX). 1. Am 12.10.2010 schlossen die römisch 40 als Verkäuferin und der nunmehrige Beschwerdeführer als Käufer einen Kaufvertrag betreffend das in der ehemaligen römisch 40, in welcher die Verkäuferin eine Wohnhausanlage errichtete, im Haus G, römisch 40, gelegene Objekt "Büro/Wohnung" G01 (EZ römisch 40, KG römisch 40).

Nach Punkt 2. des Kaufvertrages hat das Objekt eine Gesamtnutzfläche von 307,26 m²; davon liegen im Erdgeschoss 181,67 m², im 1. Obergeschoss 99,63 m², im 2. Obergeschoss 2,86 m² und im 3. Obergeschoss 3,10 m².

Unter Punkt 3. des Vertrages wurde als Kaufpreis der Betrag von EUR 15.000,-- vereinbart, wozu Folgendes festgehalten wurde:

"Dieser Kaufpreis ist ein Fixpreis, in dem Grundstücks-, Planungs-, Bau- und Aufschließungs- sowie Nutzwertfeststellungskosten inkludiert sind. Die Kosten der Errichtung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages dieses Kaufvertrages trägt die Verkäuferin, die mir der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung verbundenen Gebühren und Steuern, insbesondere die Grunderwerbssteuer und die gerichtliche Eingabe- und Eintragungsgebühr sowie die Beglaubigungskosten sind in diesem Fixpreis nicht enthalten und vom Käufer zusätzlich zu bezahlen.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die in diesem Vertrag und/oder in den Beilagen zu diesem Vertrag angeführten Flächen Rohbaumasse sind und dem derzeitigen Vermessungs- und Planungsstand entsprechen. Gegenüber den Naturmaßen nach Baufertigstellung könnten Abweichungen entstehen, die jedoch keine Änderung des Kaufpreises bewirken."

Unter Punkt 6. des Kaufvertrages wurde u.a. vereinbart:

"Die Übergabe der vertragsgegenständlichen Flächen erfolgt in dem Zustand, in dem sie sich derzeit befinden. Ein weiterer Innenausbau wird nicht vorgenommen.

Die Verkäuferin wird am Haus G (XXXX) im Bereich der kaufgegenständlichen Flächen noch folgende Arbeiten durchführen: Die Verkäuferin wird am Haus G (römisch 40) im Bereich der kaufgegenständlichen Flächen noch folgende Arbeiten durchführen:

a) Außenfenster

b) Fertigstellung der Fassade

c) Abmauerung des Stiegenhauses zu den verkaufsgegenständlichen Flächen ohne Innenverputz.

Sämtliche sonstigen Arbeiten werden vom Verkäufer auf eigenes Risiko und eigene Kosten selbst durchgeführt."

Unter Punkt 7. des Vertrages heißt es wie folgt:

"Der Zustand der vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten ist dem Käufer bekannt. Die Verkäuferin haftet daher für einen besonderen Zustand oder eine besondere Eignung, wohl aber dafür, dass die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile geldlastenfrei in das Eigentum des Käufers übergehen.

Mängel an den von der Verkäuferin gemäß Punkt 6. noch fertig zu stellenden Arbeiten (Fenster, Fassade und Abmauerung des Stiegenhauses) berechtigen den Käufer nur dann zur Zurückhaltung eines entsprechenden Teiles des Kaufpreises, wenn diese Mängel durch das Vorliegen eines gerichtlich beeideten Sachverständigengutachtens belegt sind."

2. Mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 24.04.2014 wurden die Miteigentumsanteile hinsichtlich des Beschwerdeführers mit "310/5222 Anteilen (B-LNr 6) verbunden mit Wohnungseigentum an Top 1 (Büro/Wohnung G01)" festgesetzt.

3. Mit Grundbuchsgesuch vom 27.05.2014 wurde beim Bezirksgericht

XXXX zu XXXX die Einverleibung des Wohnungseigentums an "Top 1 (Büro/Wohnung G01) zu 310/5222 Anteilen" für den Beschwerdeführer beantragt. Im Antrag wurde begehrt, die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 75/2009 (GGG), gemäß § 26 Abs. 3 GGG aufgrund des Kaufpreises von EUR 15.000,-- zu bemessen, wobei Folgendes angegeben wurde: "Größe des Büros 307,26 Quadratmeter, gN A 3. Kaufgeschäftlich nur Rohbau, sämtliche Innenausbauten ausschließlich vom Käufer auf dessen Kosten". römisch 40 zu römisch 40 die Einverleibung des Wohnungseigentums an "Top 1 (Büro/Wohnung G01) zu 310/5222 Anteilen" für den Beschwerdeführer beantragt. Im Antrag wurde begehrt, die Eintragungsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 75 aus 2009, (GGG), gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG aufgrund des Kaufpreises von EUR 15.000,-- zu bemessen, wobei Folgendes angegeben wurde: "Größe des Büros 307,26 Quadratmeter, gN A 3. Kaufgeschäftlich nur Rohbau, sämtliche Innenausbauten ausschließlich vom Käufer auf dessen Kosten".

Diesem Grundbuchsgesuch war die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel, Erfassungsnummer XXXX, betreffend "Kaufvertrag KG XXXX EZ XXXX, Büro G 1 vom 12. Oktober 2010"

beigelegt, aus der sich ergibt, dass der unter Punkt 1. dargestellte Kaufvertrag mit EUR 495.000,-- bemessen wurde. Diesem Grundbuchgesuch war die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel, Erfassungsnummer römisch 40, betreffend "Kaufvertrag KG römisch 40 EZ römisch 40, Büro G 1 vom 12. Oktober 2010" beigelegt, aus der sich ergibt, dass der unter Punkt 1. dargestellte Kaufvertrag mit EUR 495.000,-- bemessen wurde.

4. Am 30.05.2014 wurde die beantragte Einverleibung vom Bezirksgericht XXXX vollzogen. 4. Am 30.05.2014 wurde die beantragte Einverleibung vom Bezirksgericht römisch 40 vollzogen.

6. Mit Aktenvermerk vom 12.06.2014 hielt der am Bezirksgericht XXXX tätige Kostenbeamte des Landesgerichtes Salzburg fest, dass der Kaufpreis für die gegenständliche Liegenschaft - auch für einen Rohbau - "vollkommen unrealistisch" sei und dass in einem Gespräch mit dem damaligen Rechtsvertreter des Beschwerdeführers eine Vorschreibung vom Wert der Unbedenklichkeitsbescheinigung erbeten worden sei. 6. Mit Aktenvermerk vom 12.06.2014 hielt der am Bezirksgericht römisch 40 tätige Kostenbeamte des Landesgerichtes Salzburg fest, dass der Kaufpreis für die gegenständliche Liegenschaft - auch für einen Rohbau - "vollkommen unrealistisch" sei und dass in einem Gespräch mit dem damaligen Rechtsvertreter des Beschwerdeführers eine Vorschreibung vom Wert der Unbedenklichkeitsbescheinigung erbeten worden sei.

7. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 15.07.2014 schrieb der Kostenbeamten des Landesgerichtes Salzburg für dessen Präsidenten dem Beschwerdeführer - auf Grundlage einer Bemessungsgrundlage von EUR 495.000,-- - Eintragungsgebühren nach TP 9 lit. b Z 1 GGG idHv EUR 5.445,-- und die Einhebungsgebühr nach § 6a Abs 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in der Höhe von EUR 8,-- zur Zahlung vor. 7. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 15.07.2014 schrieb der Kostenbeamten des Landesgerichtes Salzburg für dessen Präsidenten dem Beschwerdeführer - auf Grundlage einer Bemessungsgrundlage von EUR 495.000,-- - Eintragungsgebühren nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG idHv EUR 5.445,-- und die Einhebungsgebühr nach Paragraph 6 a, Absatz eins, Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in der Höhe von EUR 8,-- zur Zahlung vor.

8. Dagegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht das Rechtsmittel der Vorstellung, wobei er im Wesentlichen Folgendes vorbrachte: Es sei - ausgehend vom Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin XXXX bzw. deren Rechtsnachfolgerin und dem Beschwerdeführer - eine Bemessungsgrundlage von EUR 15.000,-- anzunehmen. Der Betrag von EUR 480.000,-- sei nicht einzurechnen, da es sich um Werkleistungen zwischen der Bestandnehmerin XXXX und der Verkäuferin bzw. deren Rechtsnachfolgerin handle. Der Beschwerdeführer habe keine fertige Einheit erworben, sondern es habe die Bestandnehmerin den Ausbau und die Revitalisierung des gegenständlichen Objekts übernommen. Auch sei die Grunderwerbssteuer basierend auf dem Betrag von EUR 15.000,-- abgeführt worden. 8. Dagegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht das Rechtsmittel der Vorstellung, wobei er im Wesentlichen Folgendes vorbrachte: Es sei - ausgehend vom Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin römisch 40 bzw. deren Rechtsnachfolgerin und dem Beschwerdeführer - eine Bemessungsgrundlage von EUR 15.000,-- anzunehmen. Der Betrag von EUR 480.000,-- sei nicht einzurechnen, da es sich um Werkleistungen zwischen der Bestandnehmerin römisch 40 und der Verkäuferin bzw. deren Rechtsnachfolgerin handle. Der Beschwerdeführer habe keine fertige Einheit erworben, sondern es habe die Bestandnehmerin den Ausbau und die Revitalisierung des gegenständlichen Objekts übernommen. Auch sei die Grunderwerbssteuer basierend auf dem Betrag von EUR 15.000,-- abgeführt worden.

9. Mit Aktenvermerk vom 04.11.2014 wurde festgehalten, bei einem Telefonat mit dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel sei auf die Frage wie man in der Unbedenklichkeitsbescheinigung zu dem Betrag von EUR 495.000,-- gekommen sei, mitgeteilt worden, dass sich diese aus dem Kaufpreis und den Gegenleistungen des Werkvertrages berechnet hätten. Darüber sei jedoch ein Rechtsmittelverfahren beim Bundesfinanzgericht anhängig.

10. Mit Aktenvermerk vom 09.03.2015 wurde festgehalten, ein Anruf beim Finanzamt XXXX habe ergeben, dass für die gegenständliche Liegenschaft ebensowenig ein Einheitswert vorliege wie für die übrigen Liegenschaften auf der ehemaligen XXXX. 10. Mit Aktenvermerk vom 09.03.2015 wurde festgehalten, ein Anruf beim Finanzamt römisch 40 habe ergeben, dass für die gegenständliche Liegenschaft ebensowenig ein Einheitswert vorliege wie für die übrigen Liegenschaften auf der ehemaligen römisch 40.

11. Mit Schreiben vom 14.06.2015 brachte der Präsident des Landesgerichtes Salzburg dem Beschwerdeführer - nach Darstellung des Sachverhaltes sowie der maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen - zunächst das Ergebnis der zuvor gepflogenen Ermittlungen mit zu Kenntnis:

Aus den Kaufverträgen betreffend die ebenfalls im Gebäude G gelegenen Wohnungen G07, G11 und G05 sowie die Tiefgaragenabstellplätze Nr. 58, 59 und 60 ergebe sich, dass die im Erdgeschoss gelegene Wohnung G07 mit insgesamt 239 m² Nutzfläche samt zwei Tiefgaragenabstellplätzen um EUR 1.000.000,--, die im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung G11 mit insgesamt 96,45 m² Nutzfläche um EUR 425.000,--, die im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss gelegene Wohnung G05 mit insgesamt 103,96 m² Nutzfläche um EUR 649.911,-- und zwei Tiefgaragenabstellplätze um jeweils EUR 31.000,-- sowie die Tiefgaragenabstellplätze Nr. 58, 59 und 60 um den Kaufpreis von jeweils EUR 30.630,63 verkauft worden seien.

Aus dem Bericht zu XXXX folge, dass auf dem ehemaligen Gelände der XXXX der neue Eigentümer eine exklusive Wohnsiedlung bis 2013 fertigstellen wolle sowie die sechs Penthouse-Wohnungen um EUR 9.000,-- pro Quadratmeter und die restlichen Wohnungen um die Quadratmeterpreise zwischen EUR 4.000,-- und EUR 5.300,-- verkauft werden sollen. Aus dem Bericht zu römisch 40 folge, dass auf dem ehemaligen Gelände der römisch 40 der neue Eigentümer eine exklusive Wohnsiedlung bis 2013 fertigstellen wolle sowie die sechs Penthouse-Wohnungen um EUR 9.000,-- pro Quadratmeter und die restlichen Wohnungen um die Quadratmeterpreise zwischen EUR 4.000,-- und EUR 5.300,-- verkauft werden sollen.

Auf XXXX werde Folgendes ausgeführt: Die XXXX-Wohnungen repräsentierten modernes Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Innenstadtlagen XXXX. Die außergewöhnliche Lage am XXXX verspreche ein anspruchsvolles Programm voller Exklusivität. Die Lage sei außergewöhnlich, gepflegt und verkehrsberuhigt. Die beeindruckende Felswand XXXX und das angrenzende Naturschutzgebiet mit altem Baumbestand bereite eine für XXXX typische Kulisse. Die Infrastruktur der Wohnungen sei vorbildlich. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Erholungsräume, Laufstrecken und Spazierwege XXXX seien allesamt zu Fuß erreichbar. Auf römisch 40 werde Folgendes ausgeführt: Die XXXX-Wohnungen repräsentierten modernes Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Innenstadtlagen römisch 40. Die außergewöhnliche Lage am römisch 40 verspreche ein anspruchsvolles Programm voller Exklusivität. Die Lage sei außergewöhnlich, gepflegt und verkehrsberuhigt. Die beeindruckende Felswand römisch 40 und das angrenzende Naturschutzgebiet mit altem Baumbestand bereite eine für römisch 40 typische Kulisse. Die Infrastruktur der Wohnungen sei vorbildlich. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Erholungsräume, Laufstrecken und Spazierwege römisch 40 seien allesamt zu Fuß erreichbar.

Dem Immobilien-Preisspiegel 2014, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhändern, sei zu entnehmen dass bei Eigentumswohnungen mit Erstbezug in der Stadt XXXX der statistische Durchschnittsverkaufspreis pro Quadratmeter bei sehr guten Wohnwert bei EUR 6.724,40 und bei guten Wohnwert bei EUR 4.883,-- liege. Dem Immobilien-Preisspiegel 2014, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhändern, sei zu entnehmen dass bei Eigentumswohnungen mit Erstbezug in der Stadt römisch 40 der statistische Durchschnittsverkaufspreis pro Quadratmeter bei sehr guten Wohnwert bei EUR 6.724,40 und bei guten Wohnwert bei EUR 4.883,-- liege.

Weiters wurde dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass er keine ausreichenden Angaben zum Wert der Liegenschaft nach § 26 Abs. 1 GGG bzw. zu den maßgeblichen Faktoren für eine Wertermittlung gemacht habe und daher aufgefordert werde, binnen zwei Wochen folgende fehlenden Angaben nachzutragen: Weiters wurde dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass er keine ausreichenden Angaben zum Wert der Liegenschaft nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG bzw. zu den maßgeblichen Faktoren für eine Wertermittlung gemacht habe und daher aufgefordert werde, binnen zwei Wochen folgende fehlenden Angaben nachzutragen:

"• Die Fläche der Liegenschaft in der jeweiligen Katastralgemeinde

- Bei einheitlicher Widmungsart: Gesamtwert der Liegenschaft/en sowie der Wert pro m² jeweils in Euro; zum Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch
- Bei unterschiedlicher Widmungsart bzw. mehreren Liegenschaften:

die Teilwerte aufgeschlüsselt nach Widmungsart: Grundstück mit Gebäude, Baugrund ohne Gebäude, land-/forstwirtschaftliche Grundstücke, Betriebsgrundstück, sonstige Grundstücke; jeweils Gesamtwert sowie Wert pro m²; zum Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch

- Bei jedem Objekt ist die Nutzfläche und Nutzungsart unter

Verwendung der angeführten Abkürzungen anzugeben: Land- und forstwirtschaftliche Nutzung: "LF", Bauland unbebaut: "BLT",

Wohnungseigentumsobjekt: "WE", Wohnhaus mit bis zu vier

Wohneinheiten: "Whk", Wohnhaus mit mehr als vier Wohneinheiten:

"WHg", Gewerbliche Nutzung: "gN", Sonstige Nutzung: "sN". Bei gewerblicher Nutzung von Betriebsgrundstücken und sonstiger Nutzung (Art des Betriebs oder der konkreten Nutzung, zB Erscheinungsbild in der Natur (Berg, Teich, Moor, Schienenstraße, Straßentrasse, ...) anzugeben.

- Lage der Liegenschaft in der KG (überdurchschnittlich = "A", durchschnittlich = "B" oder unterdurchschnittlich = "C")
- Bauzustand (überdurchschnittlich = "1", durchschnittlich = "2", oder unterdurchschnittlich = "3")
- Gegebenenfalls sonstige Wert erhöhende oder Wert mindernde Umstände."

Weiters wurde dem Beschwerdeführer aufgetragen, binnen der gleichen Frist geeignete Unterlagen zur Bescheinigung der von ihm vorgenommenen Bezifferung vorzulegen, um eine Plausibilitätsprüfung seiner Angaben zu ermöglichen. Dabei wurde festgehalten, dass insbesondere jede der nachstehend angeführten Urkunden in Betracht komme:

"• ein aktueller Kaufvertrag (nicht älter als 10 Jahre) für diese oder eine vergleichbare Liegenschaft

• ein Schätzgutachten (zB aus einem Zwangsversteigerungsverfahren oder Verlassenschaftsverfahren oder auch ein auf eigene Kosten privat eingeholtes Gutachten) für diese oder eine vergleichbare Liegenschaft

• ein Immobilienpreisspiegel, aus dem sich die Bezifferung ableitet

• mehrere Inserate, die vergleichbare Liegenschaften in dieser Gegend anbieten und Preisangaben enthalten, soweit sie in jüngster Zeit publiziert wurden (nicht älter als 2 bis 3 Jahre)

• der Einheitswertbescheid dieser Liegenschaft zur Bescheinigung der Nutzfläche bzw. des Ertragswerts samt Fotos (zu Nutzungsart, Erhaltungszustand, Lage) verbunden mit der Erklärung, welches Vielfache des Einheitswerts in der Gegend erfahrungsgemäß dem Verkehrswert nahekommt, oder

• eine sonstige geeignete Urkunde"

Sollte der Beschwerdeführer dem Verbesserungsauftrag nicht ausreichend nachkommen, werde gemäß § 26 Abs. 4 GGG die Bemessungsgrundlage nach freier Schätzung festgelegt. In diesem Fall sei eine Ordnungsstrafe von bis zu 50 Prozent der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe dürfe jedoch EUR 420,- nicht übersteigen. Sollte der Beschwerdeführer dem Verbesserungsauftrag nicht ausreichend nachkommen, werde gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG die Bemessungsgrundlage nach freier Schätzung festgelegt. In diesem Fall sei eine Ordnungsstrafe von bis zu 50 Prozent der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe dürfe jedoch EUR 420,- nicht übersteigen.

11. Mit Schriftsatz vom 22.06.2015 brachte Beschwerdeführer wie folgt vor:

Mit Kaufvertrag vom 12.10.2010 habe er Liegenschaftsanteile am verfahrensgegenständlichen Grundstück angekauft, wobei es sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt gehandelt habe. Im Objekt selbst sei die XXXX eingemietet gewesen, die aufgrund des alten Bestandvertrages einen geringen Bestandzins monatlich bezahlt habe, wie dem Bestandvertrag vom 23.07.1963 zu entnehmen sei. Mit Kaufvertrag vom 12.10.2010 habe er Liegenschaftsanteile am verfahrensgegenständlichen Grundstück angekauft, wobei es sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt gehandelt habe. Im Objekt selbst sei die römisch 40 eingemietet gewesen, die aufgrund des alten Bestandvertrages einen geringen Bestandzins monatlich bezahlt habe, wie dem Bestandvertrag vom 23.07.1963 zu entnehmen sei.

Das Gebäude, das in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand gewesen, sei vom Beschwerdeführer zu einem Preis angekauft worden, der dem Objekt zum damaligen Zeitpunkt entsprochen habe. In weiterer Folge habe der Beschwerdeführer mit Mietanbot vom 14.10.2010 der XXXX das Anbot gestellt, das Objekt XXXX, (in dem das

verfahrensgegenständliche Objekt G1 gelegen ist) anzumieten. Das Gebäude, das in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand gewesen, sei vom Beschwerdeführer zu einem Preis angekauft worden, der dem Objekt zum damaligen Zeitpunkt entsprochen habe. In weiterer Folge habe der Beschwerdeführer mit Mietanbot vom 14.10.2010 der römisch 40 das Anbot gestellt, das Objekt römisch 40, (in dem das verfahrensgegenständliche Objekt G1 gelegen ist) anzumieten.

Fünf Jahre zuvor habe er mit Vereinbarung vom 23.12.2005 zwischen der Rechtsvorgängerin der XXXX, der XXXX, die Vereinbarung geschlossen, dass er anteilig einen Teil des Altbestandes der alten XXXX um einen Betrag von EUR 15.000,-- kaufen könne und die XXXX ihrerseits die Bestandrechte am Objekt aufgebe. Fünf Jahre zuvor habe er mit Vereinbarung vom 23.12.2005 zwischen der Rechtsvorgängerin der römisch 40, der römisch 40, die Vereinbarung geschlossen, dass er anteilig einen Teil des Altbestandes der alten römisch 40 um einen Betrag von EUR 15.000,-- kaufen könne und die römisch 40 ihrerseits die Bestandrechte am Objekt aufgebe.

Die XXXX, die das verbindliche Mietanbot vom 14.10.2010 angenommen habe, habe in weiterer Folge den Werkvertrag vom 12.10.2010 geschlossen, worin diese als Bestandnehmerin des Objektes in der alten XXXX einen Auftrag über die Sanierung des äußerst desolaten Gebäudeteiles erteilt habe. Die Ausbauarbeiten seien von der XXXX beauftragt worden und kämen dieser zugute, die diesen Vertrag auch steuerlich geltend gemacht habe. Die XXXX habe das alleinige wirtschaftliche und finanzielle Risiko des Umbaus im angekauften Teil der alten XXXX getragen. Der Nutzwert der Anteile des Beschwerdeführers zum Zeitpunkt des Ankaufes im Jahr 2010 habe wie bereits zum Zeitpunkt der Vereinbarung mit der XXXX EUR 15.000,-- betragen. Die römisch 40, die das verbindliche Mietanbot vom 14.10.2010 angenommen habe, habe in weiterer Folge den Werkvertrag vom 12.10.2010 geschlossen, worin diese als Bestandnehmerin des Objektes in der alten römisch 40 einen Auftrag über die Sanierung des äußerst desolaten Gebäudeteiles erteilt habe. Die Ausbauarbeiten seien von der römisch 40 beauftragt worden und kämen dieser zugute, die diesen Vertrag auch steuerlich geltend gemacht habe. Die römisch 40 habe das alleinige wirtschaftliche und finanzielle Risiko des Umbaus im angekauften Teil der alten römisch 40 getragen. Der Nutzwert der Anteile des Beschwerdeführers zum Zeitpunkt des Ankaufes im Jahr 2010 habe wie bereits zum Zeitpunkt der Vereinbarung mit der römisch 40 EUR 15.000,-- betragen.

Mit diesem Schriftsatz übermittelte der Beschwerdeführer den Mietvertrag zwischen der XXXX und "der Firma XXXX" vom 22.07.1962, die Vereinbarung zwischen der XXXX, dem Beschwerdeführer sowie der "prot. Firma XXXX" vom 23.12.2005, sowie das "Verbindliche Mietanbot" des Beschwerdeführers an die XXXX vom 14.10.2010. Überdies wurde ausgeführt, dass noch auszuhebende Unterlagen nachgereicht würden. Mit diesem Schriftsatz übermittelte der Beschwerdeführer den Mietvertrag zwischen der römisch 40 und "der Firma XXXX" vom 22.07.1962, die Vereinbarung zwischen der römisch 40, dem Beschwerdeführer sowie der "prot. Firma XXXX" vom 23.12.2005, sowie das "Verbindliche Mietanbot" des Beschwerdeführers an die römisch 40 vom 14.10.2010. Überdies wurde ausgeführt, dass noch auszuhebende Unterlagen nachgereicht würden.

12. Mit Schriftsatz vom 11.08.2015 erstattet der Beschwerdeführer folgendes Vorbringen:

Es sei nur dann der Erwerb eines sanierten Gebäudes anzunehmen, wenn der Erwerber an ein bestimmtes, durch die Planung der Verkäufer oder eines mit diesem zusammen arbeitenden Organisators vorgegebenes Konzept für die Sanierung gebunden sei.

Im gegenständlichen Fall habe der Beschwerdeführer ein sanierungsbedürftiges, desolates Objekt um einen Betrag von EUR 15.000,-- angekauft. Das angekaufte Gebäude sei ein Altbau gewesen; die umliegenden Objekte seien von der Verkäuferin oder deren Rechtsnachfolgerin abgerissen und neu errichtet worden, jedoch nicht das Objekt des Beschwerdeführers. In diesem Objekt habe sich die Firma XXXX, nunmehr XXXX, befunden, die Bestandnehmerin der Vorgängerin der Verkäuferin gewesen sei. Im gegenständlichen Fall habe der Beschwerdeführer ein sanierungsbedürftiges, desolates Objekt um einen Betrag von EUR 15.000,-- angekauft. Das angekaufte Gebäude sei ein Altbau gewesen; die umliegenden Objekte seien von der Verkäuferin oder deren Rechtsnachfolgerin abgerissen und neu errichtet worden, jedoch nicht das Objekt des Beschwerdeführers. In diesem Objekt habe sich die Firma römisch 40, nunmehr römisch 40, befunden, die Bestandnehmerin der Vorgängerin der Verkäuferin gewesen sei.

Der Beschwerdeführer habe neben dem als Kaufpreis ausgewiesenen Betrag keine weiteren Leistungen erbracht, auch nicht an Dritte.

In der Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes vom 04.02.2015, RV/7102918/2011, werde ausgeführt, dass

demjenigen die Bauherrenschaft zuzurechnen sei, der das rechtliche und wirtschaftliche Risiko der Bauführung getragen habe. Im gegenständlichen Fall habe sich die XXXX verpflichtet, entsprechend der Vereinbarung vom 23.12.2005 ihre Bestandrechte aufzugeben, und mit Werkvertrag die XXXX mit der Errichtung und dem Ausbau der noch bestandgegenständlichen Flächen beauftragt, wobei lediglich Arbeiten im Bereich der Außenfassade, der Fassade und Abmauerungen des Stiegenhauses beauftragt worden seien; die darüber hinausgehenden Arbeiten außerhalb und im Objekt seien von der XXXX an andere Professionisten vergeben worden. In der Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes vom 04.02.2015, RV/7102918/2011, werde ausgeführt, dass demjenigen die Bauherrenschaft zuzurechnen sei, der das rechtliche und wirtschaftliche Risiko der Bauführung getragen habe. Im gegenständlichen Fall habe sich die römisch 40 verpflichtet, entsprechend der Vereinbarung vom 23.12.2005 ihre Bestandrechte aufzugeben, und mit Werkvertrag die römisch 40 mit der Errichtung und dem Ausbau der noch bestandgegenständlichen Flächen beauftragt, wobei lediglich Arbeiten im Bereich der Außenfassade, der Fassade und Abmauerungen des Stiegenhauses beauftragt worden seien; die darüber hinausgehenden Arbeiten außerhalb und im Objekt seien von der römisch 40 an andere Professionisten vergeben worden.

Der Beschwerdeführer habe kein saniertes Gebäude eines vorgegebenen Sanierungskonzeptes gekauft, sondern Anteile an einem sanierungsbedürftigen Altbau und habe in weiterer Folge keine Aufträge an die Verkäuferin oder an Dritte gegeben.

Es werde daher beantragt, als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr den Kaufpreis von EUR 15.000,-- heranzuziehen.

13. Mit dem angefochtenen Bescheid schrieb der Präsident des Landesgerichtes Salzburg - nach Hinweis darauf, dass der unter Punkt 7. dargestellte Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) gemäß § 57 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, BGBl. Nr. 51/1991 (AVG), außer Kraft getreten ist (Spruchpunkt A) - dem Beschwerdeführer (unter Zugrundelegung einer Bemessungsgrundlage von EUR 1,189.466,--) eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG idHv EUR 13.085,--, eine "Mutwillensstrafe" gemäß § 26 Abs. 4 GGG idHv EUR 400,-- sowie die Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG idHv EUR 8,--, insgesamt somit den Betrag von EUR 13.493,-- zur Zahlung vor (Spruchpunkt B). 13. Mit dem angefochtenen Bescheid schrieb der Präsident des Landesgerichtes Salzburg - nach Hinweis darauf, dass der unter Punkt 7. dargestellte Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) gemäß Paragraph 57, Absatz 3, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 51 aus 1991, (AVG), außer Kraft getreten ist (Spruchpunkt A) - dem Beschwerdeführer (unter Zugrundelegung einer Bemessungsgrundlage von EUR 1,189.466,--) eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG idHv EUR 13.085,--, eine "Mutwillensstrafe" gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG idHv EUR 400,-- sowie die Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6 a, GEG idHv EUR 8,--, insgesamt somit den Betrag von EUR 13.493,-- zur Zahlung vor (Spruchpunkt B).

In der Begründung wurde nach Darstellung des Sachverhaltes sowie der maßgeblichen Gesetzesbestimmungen im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

Der vom Beschwerdeführer als Wert genannte Kaufpreis von EUR 15.000,-- sei bereits auf den ersten Blick völlig unplausibel, da dieser Kaufpreis lediglich einen Quadratmeterpreis von gerundet EUR 49,-- in bester Innenstadtlage ergebe. Im Hinblick auf die Kaufverträge betreffend die anderen Wohnungen im Haus G auf dem Areal der ehemaligen XXXX, dem Immobilien-Preisspiegel 2014, den Berichten auf XXXX und XXXX zeige sich, dass ein Kaufpreis von EUR 15.000,-- für 307,26 m² in keinsten Weise dem gemeinen Wert (Verkehrswert) nach § 26 Abs. 1 GGG entspreche. Daraus ergebe sich auch, dass eine Bewertung nach § 26 Abs. 3 Z 1 GGG ausscheide, da die Gegenleistung nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entsprochen habe. Der vom Beschwerdeführer als Wert genannte Kaufpreis von EUR 15.000,-- sei bereits auf den ersten Blick völlig unplausibel, da dieser Kaufpreis lediglich einen Quadratmeterpreis von gerundet EUR 49,-- in bester Innenstadtlage ergebe. Im Hinblick auf die Kaufverträge betreffend die anderen Wohnungen im Haus G auf dem Areal der ehemaligen römisch 40, dem Immobilien-Preisspiegel 2014, den Berichten auf römisch 40 und römisch 40 zeige sich, dass ein Kaufpreis von EUR 15.000,-- für 307,26 m² in keinsten Weise dem gemeinen Wert (Verkehrswert) nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG entspreche. Daraus ergebe sich auch, dass eine Bewertung nach Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer eins, GGG ausscheide, da die Gegenleistung nicht dem auf dem freien Markt erzielbaren Preis entsprochen habe.

Im Ermittlungsverfahren des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg sei der Beschwerdeführer gemäß § 26 Abs. 2 GGG iVm der Grundbuchsgebührenverordnung, BGBl. II Nr. 511/2013 (GGV), zur Angabe von weiteren Informationen

über das Objekt, zur Vorlage von weiteren Bescheinigungsmitteln zum Nachweis der Bezifferung aufgefordert worden. Gleichzeitig seien dem Beschwerdeführer die bisherigen Ermittlungsergebnisse über den Wert des Objekts vorgehalten und mitgeteilt worden, dass, sofern dem Verbesserungsauftrag nicht nachgekommen werde, gemäß § 26 Abs. 4 GGG die Bemessungsgrundlage für die Grundbucheintragungsgebühr nach freier Schätzung festgelegt werde und in diesem Fall eine Ordnungsstrafe bis zu 50 Prozent, maximal jedoch EUR 400,-- zu entrichten sei. Im Ermittlungsverfahren des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg sei der Beschwerdeführer gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GGG in Verbindung mit der Grundbuchsgebührenverordnung, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 511 aus 2013, (GGV), zur Angabe von weiteren Informationen über das Objekt, zur Vorlage von weiteren Bescheinigungsmitteln zum Nachweis der Bezifferung aufgefordert worden. Gleichzeitig seien dem Beschwerdeführer die bisherigen Ermittlungsergebnisse über den Wert des Objekts vorgehalten und mitgeteilt worden, dass, sofern dem Verbesserungsauftrag nicht nachgekommen werde, gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG die Bemessungsgrundlage für die Grundbucheintragungsgebühr nach freier Schätzung festgelegt werde und in diesem Fall eine Ordnungsstrafe bis zu 50 Prozent, maximal jedoch EUR 400,-- zu entrichten sei.

Gegen die Ermittlungsergebnisse zur Erhebung des auf dem freien Markt erzielbaren Preises, u.a. die Kaufpreise von anderen Liegenschaftsteilen des gegenständlichen Objekts, seien keine Einwendungen erhoben worden. Weiters seien keine geeigneten Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität vorgelegt worden. Aus den vorgelegten Unterlagen gehe lediglich hervor, dass die Bestandnehmerin XXXX ihre Bestandrechte aufgabe, dazu der Beschwerdeführer einen Teil der alten XXXX kaufe und sodann die XXXX auf den vom Beschwerdeführer gekauften Anteilen die Sanierung übernimmt. Aus diesen Unterlagen ergebe sich somit nicht der Verkehrswert der hier gegenständlichen Liegenschaftsteile; ihnen sei lediglich die Bereinigung der Bestandrechte mit der Voreigentümerin und ein Kaufpreis zu entnehmen, der nicht dem Verkehrswert entspreche. Gemäß § 26 Abs. 1 GGG sei jedoch Bemessungsgrundlage der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Gegen die Ermittlungsergebnisse zur Erhebung des auf dem freien Markt erzielbaren Preises, u.a. die Kaufpreise von anderen Liegenschaftsteilen des gegenständlichen Objekts, seien keine Einwendungen erhoben worden. Weiters seien keine geeigneten Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität vorgelegt worden. Aus den vorgelegten Unterlagen gehe lediglich hervor, dass die Bestandnehmerin römisch 40 ihre Bestandrechte aufgabe, dazu der Beschwerdeführer einen Teil der alten römisch 40 kaufe und sodann die römisch 40 auf den vom Beschwerdeführer gekauften Anteilen die Sanierung übernimmt. Aus diesen Unterlagen ergebe sich somit nicht der Verkehrswert der hier gegenständlichen Liegenschaftsteile; ihnen sei lediglich die Bereinigung der Bestandrechte mit der Voreigentümerin und ein Kaufpreis zu entnehmen, der nicht dem Verkehrswert entspreche. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG sei jedoch Bemessungsgrundlage der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Mangels Vorlage von geeigneten Urkunden, die den Wert nach § 26 Abs. 1 GGG abbildeten, sei daher gemäß § 26 Abs. 4 GGG mit freier Schätzung vorzugehen. Mangels Vorlage von geeigneten Urkunden, die den Wert nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG abbildeten, sei daher gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG mit freier Schätzung vorzugehen.

Im Hinblick auf die Kaufverträge der Tiefgaragenplätze Nr. 7, 8, 58, 59, 60 liege im gegenständlichen Objekt der Kaufpreis für einen Tiefgaragenplatz durchschnittlich bei EUR 30.800,--.

Die im gegenständlichen Objekt im Erdgeschoss liegende Wohnung G07 mit 239,00 m² Nutzfläche sei samt der Tiefgaragenplätze 56 und 57 um EUR 1.000.000,-- verkauft worden. Unter Abzug des Durchschnittspreises eines Tiefgaragenplatzes von EUR 30.800,00 ergebe dies im Erdgeschoss einen geschätzten Durchschnittspreis pro Quadratmeter von gerundet EUR 3.926,--.

Die im 1. Obergeschoss des gegenständlichen Gebäudes liegende Wohnung G11 mit 96,45 m² Nutzfläche sei um EUR 425.000,-- verkauft worden, was für das 1. Obergeschoss einen geschätzten Durchschnittspreis von gerundet EUR 4.406,-- ergebe.

Die im 2. Obergeschoss des gegenständlichen Gebäudes liegende Wohnung G05 mit 103,96 m² Nutzfläche sei um EUR 649.911,--, die Tiefgaragenplätze Nr. 7 und 9 um jeweils EUR 31.000,00 verkauft worden; dies ergebe im 2. Obergeschoss einen geschätzten Durchschnittspreis von gerundet EUR 6.251,50.

Diese Durchschnittswerte betreffend Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss stimmten mit den Berichten auf den zuvor genannten Internetseiten dem Immobilien-Preisspiegel 2014 überein und seien somit für die Schätzung

plausibel. Daher würden diese Durchschnittswerte für eine freie Schätzung der gegenständlichen Wohnung G01 herangezogen, wobei - im Hinblick auf die geringe Flächenanzahl des 2. und 3. Obergeschosses - auch für die Schätzung des Wertes der im 3. Obergeschoss gelegenen Flächen auf den geschätzten Durchschnittspreis für das 2. Obergeschoss abgestellt werde.

In der Folge werden die genannten Durchschnittswerte für die betreffenden Geschosse mit den in den jeweiligen Geschossen gelegenen Flächen des vom Beschwerdeführer erworbenen Objektes multipliziert, was - nach Rundung gemäß § 6 Abs. 2 GGG - eine Bemessungsgrundlage von EUR 1,189.46,-- ergebe. In der Folge werden die genannten Durchschnittswerte für die betreffenden Geschosse mit den in den jeweiligen Geschossen gelegenen Flächen des vom Beschwerdeführer erworbenen Objektes multipliziert, was - nach Rundung gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG - eine Bemessungsgrundlage von EUR 1,189.46,-- ergebe.

Das Vorbringen des Beschwerdeführers zu der in der Vorstellung genannten Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes gehe ebenso ins Leere, da diese die Bemessung der Grunderwerbssteuer betreffe.

14. Gegen diesen Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde, die - zusammengefasst - Folgendes vorbringt:

Was die Vorschreibung der Eintragungsgebühr angehe, werde der Bescheid insoweit bekämpft, als damit ein über EUR 165,-- hinausgehender Betrag vorgeschrieben werde. Es werde beantragt, als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr entsprechend dem - in der Vereinbarung vom 23.12.2005 zwischen der XXXX, dem Beschwerdeführer und dem XXXX sowie dem Kaufvertrag vom 12.10.2010 zwischen dem Beschwerdeführer und der XXXX zum Ausdruck kommenden - Parteiwillen den Kaufpreis von EUR 15.000,-- als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Was die Vorschreibung der Eintragungsgebühr angehe, werde der Bescheid insoweit bekämpft, als damit ein über EUR 165,-- hinausgehender Betrag vorgeschrieben werde. Es werde beantragt, als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr entsprechend dem - in der Vereinbarung vom 23.12.2005 zwischen der römisch 40, dem Beschwerdeführer und der römisch 40 sowie dem Kaufvertrag vom 12.10.2010 zwischen dem Beschwerdeführer und der römisch 40 zum Ausdruck kommenden - Parteiwillen den Kaufpreis von EUR 15.000,-- als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Der Wert des vom Beschwerdeführer erworbenen Objektes zum Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsrechtes ergebe sich aus dem Kaufvertrag, wobei der Wert durch den Preis bestimmt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vergleichbar gewesen sei, da es sich um ein baufälliges Gebäude gehandelt habe und daher der Kaufgegenstand nicht "mit vergleichbaren Objekten in der Umgebung vergleichbar" gewesen sei, da es sich um einen sanierungsbedürftigen Baukörper gehandelt habe. Erst durch die Aktivitäten der Bestandnehmerin, der XXXX, die einen unbefristeten Bestandvertrag habe, sei das Objekt revitalisiert worden. Diese Revitalisierung sei der XXXX zuzurechnen und nicht dem Beschwerdeführer, da die Bestandnehmerin entsprechend den Bestandrechten das Objekt nutzen und entsprechend verwerten könne. Der Beschwerdeführer selbst habe kein revitalisiertes Objekt gekauft und keine fertige Einheit von der XXXX erworben. Der Wert des vom Beschwerdeführer erworbenen Objektes zum Zeitpunkt der Eintragung des Eigentumsrechtes ergebe sich aus dem Kaufvertrag, wobei der Wert durch den Preis bestimmt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vergleichbar gewesen sei, da es sich um ein baufälliges Gebäude gehandelt habe und daher der Kaufgegenstand nicht "mit vergleichbaren Objekten in der Umgebung vergleichbar" gewesen sei, da es sich um einen sanierungsbedürftigen Baukörper gehandelt habe. Erst durch die Aktivitäten der Bestandnehmerin, der römisch 40, die einen unbefristeten Bestandvertrag habe, sei das Objekt revitalisiert worden. Diese Revitalisierung sei der römisch 40 zuzurechnen und nicht dem Beschwerdeführer, da die Bestandnehmerin entsprechend den Bestandrechten das Objekt nutzen und entsprechend verwerten könne. Der Beschwerdeführer selbst habe kein revitalisiertes Objekt gekauft und keine fertige Einheit von der römisch 40 erworben.

Wenn der Präsident des Landesgerichtes Salzburg im angefochtenen Bescheid auf eine im Erdgeschoß gelegene Wohnung Bezug nehme, die um EUR 1.000.000,-- verkauft worden sei, übersehe er, dass es sich dabei um einen revitalisierten Bauteil mit Luxusausstattung handle, während die Einheit des Beschwerdeführers ein Bürokomplex sowie nunmehr eine einfach ausgestattete Wohneinheit sei. Dieser Gebäudebestandteil, der über keine Trennwände und über keine mit einer Wohnung vergleichbaren sanitären Einrichtung verfüge, sei mit den vom Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg herangezogenen Einheiten, bei denen es sich ausschließlich um Luxuswohnungen mit entsprechender Ausstattung handle, nicht vergleichbar.

Auch werde übersehen, dass in der Einheit des Beschwerdeführers im Erdgeschoß 59,80 m², im 1. Oberschoss 3,13 m², im 2. Obergeschoss 2,86 m² und im 3. Obergeschoss 3,10 m² Gangflächen eingeschlossen seien, die keinesfalls nach den im angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Durchschnittswerten bewertet werden könnten.

Der Beschwerdeführer habe sämtliche Unterlagen, die ihm vorgelegen seien, wie die seinerzeitige Vereinbarung, den Kaufvertrag sowie den Werkvertrag vorgelegt; daraus ergebe sich der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre, im Betrag von EUR 15.000,--. Der Beschwerdeführer habe kein saniertes Gebäude eines vorgegebenen Sanierungskonzeptes gekauft, sondern Anteile an einem sanierungsbedürftigen Altbau, die einen Wert von EUR 15.000,-- verkörpert hätten. Die Leistung des Bestandnehmers habe EUR 495.000,-- betragen; der vom Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg errechnete Betrag von EUR 1.189.466,-- daher ist unrealistisch und nicht nachvollziehbar. Wenn überhaupt, hätten Preise auf dem freien Markt für auffällige Objekte erhoben werden müssen, die in weiterer Folge durch den Bestandnehmer entsprechend adaptiert werden.

Eine freie Schätzung, wie ausgeführt, sei nicht zulässig, da entsprechende Vergleichswerte aufgrund der Verbauung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Entscheidung des Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg nicht mehr vorgelegen hätten. Die belangte Behörde hätte entsprechende Vergleichswerte zum Zeitpunkt des Ankaufes der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer heranziehen müssen und nicht Werte, die erst durch Neubauten nach Abschluss des Verkaufes der Liegenschaft entstanden seien.

Hinsichtlich der vorgeschriebenen Ordnungsstrafe wird schließlich vorgebracht, dass diese nicht gerechtfertigt sei, da der Beschwerdeführer Urkunden vorgelegt habe, die seinen Standpunkt stützten und rechtfertigten, dass als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ein Betrag von EUR 15.000,-- heranzuziehen sei, und somit dem Auftrag der belangten Behörde nachgekommen sei. Der Bescheid sei daher in diesem Punkt zur Gänze aufzuheben.

15. In der Folge legte der Präsident des Landesgerichtes Salzburg die Beschwerde samt den Bezug habenden Verwaltungsunterlagen dem Bundesverwaltungsgericht vor.

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

1. Feststellungen:

Der rechtlichen Beurteilung wird der unter Punkt I. dargestellte Sachverhalt zugrunde gelegtDer rechtlichen Beurteilung wird der unter Punkt römisches eins. dargestellte Sachverhalt zugrunde gelegt.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass Vertragsgegenstand der Kaufverträge bezüglich der Wohnungen G07, G11 und G05 sanierte Objekte sind.

2. Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen stützen sich auf die vorgelegten Verwaltungsunterlagen. Die Feststellungen bezüglich der Wohnungen G07, G11 und G05 stützen sich auf die aktenkundigen Kaufverträge, insbesondere deren Punkte zum Kaufgegenstand sowie zur Gewährleistung.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1.1. Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, BGBl. I Nr. 10/2013 (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.3.1.1. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 10 aus 2013, (BVwGG), entscheidet das Bundesverwaltungsgericht durch Einzelrichter, sofern nicht in Bundes- oder Landesgesetzen die Entscheidung durch Senate vorgesehen ist. Mangels materienspezifischer Sonderregelung besteht somit gegenständlich Einzelrichterzuständigkeit.

3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch VwGVG, geregelt (§ 1 leg.cit.). Gemäß § 58 Abs. 2 VwGVG bleiben entgegenstehende Bestimmungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes bereits kundgemacht wurden, in Kraft.3.1.2. Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch VwGVG, 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 Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 (AVG), mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194/1961 (BAO), des Agrarverfahrensgesetzes, BGBl. Nr. 173/1950 (AgrVG), des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984, BGBl. Nr. 29/1984 (DVG), sowie 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 Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, Bundesgesetzblatt Nr. 51 aus 1991, (AVG), mit Ausnahme der Paragraphen eins bis 5 sowie des römisch vier. Teiles, die Bestimmungen der Bundesabgabenordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961, (BAO), des Agrarverfahrensgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 173 aus 1950, (AgrVG), des Dienstrechtsverfahrensgesetzes 1984, Bundesgesetzblatt Nr. 29 aus 1984, (DVG), sowie 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.

3.1.3. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG, BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. I Nr. 51/2012, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. 3.1.3. Gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG, Bundesgesetzblatt Nr. 1 aus 1930, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 51 aus 2012,, erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

3.2. Zu Spruchpunkt A1):

3.2.1.1. 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. Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. 3.2.1.1. 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. Liegen die Voraussetzungen des Absatz 2, nicht vor, hat das Verwaltungsgericht gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG im Verfahren über Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

§ 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG bildet damit die Rechtsgrundlage für eine kassatorische Entscheidung des Verwaltungsgerichtes, wenn "die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen" hat. Zur Anwendung des § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG durch die Verwaltungsgerichte hat der Verwaltungsgerichtshof ausgehend von einem prinzipiellen Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht durch das Verwaltungsgericht präzisierend wie folgt festgehalten (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063): Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG bildet damit die Rechtsgrundlage für eine kassatorische Entscheidung des Verwaltungsgerichtes, wenn "die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen" hat. Zur Anwendung des Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG durch die

Verwaltungsgerichte hat der Verwaltungsgerichtshof ausgehend von einem prinzipiellen Vorrang der meritorischen Entscheidungspflicht durch das Verwaltungsgericht präzisierend wie folgt festgehalten (VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063):

"Das im § 28 VwGVG insgesamt normierte System, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, verlangt, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer "Delegierung" der Entscheidung an das Verwaltungsgericht, vgl Holoubek, Kognitionsbefugnis, Beschwerdelegitimation und Beschwerdegegenstand, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, erster Instanz, 2013, Seite 127, Seite 137; siehe schon Merli, Die Kognitionsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster Instanz, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Schaffung einer Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz, 2008, Seite 65, Seite 73 f).""Das im Paragraph 28, VwGVG insgesamt normierte System, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, verlangt, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts vergleiche Paragraph 37, AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer "Delegierung" der Entscheidung an das Verwaltungsgericht, vergleiche Holoubek, Kognitionsbefugnis, Beschwerdelegitimation und Beschwerdegegenstand, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, erster Instanz, 2013, Seite 127, Seite 137; siehe schon Merli, Die Kognitionsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster Instanz, in: Holoubek/Lang (Hrsg), Die Schaffung einer Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz, 2008, Seite 65, Seite 73 f)."

3.2.1.2.1. Gemäß § 2 Z 4 GGG entsteht die Gebührenpflicht hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung.3.2.1.2.1. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 4, GGG entsteht die Gebührenpflicht hinsichtlich der Gebühren für die Eintragung in die öffentlichen Bücher mit der Vornahme der Eintragung.

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) des Eigentums 1,1 vH vom Wert des Rechtes.Gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) des Eigentums 1,1 vH vom Wert des Rechtes.

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

Gemäß § 26 Abs. 2 GGG hat 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 bescheinigenGemäß Paragraph 26, Absatz 2, GGG hat 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

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

Gemäß § 26 Abs. 4 GGG kann die Partei, wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. 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 von bis zu 50 Prozent der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch EUR 420,-- nicht übersteigen. Gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG kann die Partei, wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. 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 von bis zu 50 Prozent der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch EUR 420,-- nicht übersteigen.

3.2.1.2.2. Seit der Gerichtsgebührennovelle (GGN) BGBl. I Nr. 1/2013 wird für die Bemessung der Eintragsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, angeknüpft. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. 3.2.1.2.2. Seit der Gerichtsgebührennovelle (GGN) Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013, wird für die Bemessung der Eintragsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentumsrecht einverleibt werden soll, angeknüpft. Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Die Partei hat den Wert nach Abs. 1 eingangs in der Eingabe zu beziffern und alle für die Prüfung der Plausibilität dieser Bezifferung maßgeblichen Abgaben zu machen. Die Bezifferung des Werts sowie die für die Prüfung der Plausibilität erforderlichen Angaben sind von der Partei zu bescheinigen. Zur Bescheinigung können alle dafür geeigneten Urkunden, wie beispielsweise der Kaufvertrag oder auch der Einheitswertbescheid, aber auch sonstige Bescheinigungsmittel wie insbesondere Fotos, Inserate, Immobilienpreisspiegel, vorgelegt werden. Die Partei hat den Wert nach Absatz eins, eingangs in der Eingabe zu beziffern und alle für die Prüfung der Plausibilität dieser Bezifferung maßgeblichen Abgaben zu machen. Die Bezifferung des Werts sowie die für die Prüfung der Plausibilität erforderlichen Angaben sind von der Partei zu bescheinigen. Zur Bescheinigung können alle dafür geeigneten Urkunden, wie beispielsweise der Kaufvertrag oder auch der Einheitswertbescheid, aber auch sonstige Bescheinigungsmittel wie insbesondere Fotos, Inserate, Immobilienpreisspiegel, vorgelegt werden.

Beispiel für das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse iSd Abs. 3 leg. cit., in denen nicht der Wert der Gegenleistung heranzuziehen ist, ist etwa eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen. Beispiel für das Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse iSd Absatz 3, leg. cit., in denen nicht der Wert der Gegenleistung heranzuziehen ist, ist etwa eine gemischte Schenkung zwischen nahen Angehörigen.

Erachtet die Behörde die Angaben der Partei für nicht hinreichend bescheinigt, um den bezifferten Wert auf seine Plausibilität zu überprüfen, ist die Partei zu Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufzufordern. Kommt die Partei den Aufträgen ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von der Partei vorgenommene Bezifferung weiterhin offenkundig nicht den Bemessungskriterien des Abs. 1 bis 3 leg. cit., so hat die Verschreibungsbehörde mit freier Schätzung vorzugehen. Dabei hat sie alle von der Partei vorgelegten Bescheinigungsmittel, aber auch sonstige zur Verfügung stehende Mittel, wie vergleichbare Kaufverträge und Immobilienpreisspiegel heranzuziehen und den

Wert nach freier Überzeugung selbst einzuschätzen (vgl. RV 1984 BlgNR 24. GP). Erachtet die Behörde die Angaben der Partei für nicht hinreichend bescheinigt, um den bezifferten Wert auf seine Plausibilität zu überprüfen, ist die Partei zu Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufzufordern. Kommt die Partei den Aufträgen ohne hinreichenden Grund nicht nach oder entspricht die von der Partei vorgenommene Bezifferung weiterhin offenkundig nicht den Bemessungskriterien des Absatz eins bis 3 leg. cit., so hat die Vorschreibungsbehörde mit freier Schätzung vorzugehen. Dabei hat sie alle von der Partei vorgelegten Bescheinigungsmittel, aber auch sonstige zur Verfügung stehende Mittel, wie vergleichbare Kaufverträge und Immobilienpreisspiegel heranzuziehen und den Wert nach freier Überzeugung selbst einzuschätzen (vergleiche Regierungsvorlage 1984 BlgNR 24. GP).

3.2.2.1. Wie zunächst festzuhalten ist, ist der von der Beschwerdeführerin genannte Wert von EUR 15.000,-- - auch für einen Rohbau - offenkundig nicht plausibel:

Dies zeigt schon der Umstand, dass der vormalige Rechtsvertreter des Beschwerdeführers vor Erlassung des Mandatsbescheides nach Mitteilung, dass der im Grundbuchsgesuch angeführte Betrag von EUR 15.000,-- nach Ansicht der belangten Behörde nicht nachvollziehbar sei, erklärte, die Eintragungsgebühr möge von dem in der Unbedenklichkeitsbescheinigung angeführten - um das 33-fache (!) höheren - Betrag von EUR 495.000,-- berechnet werden.

Überdies kommt es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin hier nicht auf den sich aus den vom Beschwerdeführer abgeschlossenen Vereinbarungen ergebenden Parteiwillen an; maßgeblich ist vielmehr der Preis, der - zum Zeitpunkt der Eintragung des Rechtes in das Grundbuch - im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Dabei spricht der Umstand, dass bereits in der vom Beschwerdeführer vorgelegten Vereinbarung von 2005 ein Kaufpreis von EUR 15.000,-- genannt wird, nicht für, sondern gegen die Plausibilität seines Vorbringens: Zum einen legt die in dieser Vereinbarung angeführte Aufgabe der Bestandsrechte mit (wie vom Beschwerdeführer angegeben) geringem Bestandzins durch die XXXX nahe, dass die Bestimmung des Kaufpreises im Rahmen eines umfänglicheren Interessenausgleichs erfolgte, zum anderen vergingen zwischen dem Abschluss dieser Vereinbarung und der Eintragung des Eigentums des Beschwerdeführers in das Grundbuch am 30.05.2014 fast neun Jahre, in denen es - wie durch das Beschwerdevorbringen, wonach Vergleichswerte zum Zeitpunkt des Ankaufes der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer und nicht Werte, die erst durch Neubauten nach Abschluss des Verkaufes der Liegenschaft entstanden seien, herangezogen hätten werden müssen, der Sache nach eingeräumt wird - zu wohl zu einer Wertsteigerung gekommen ist. Dabei spricht der Umstand, dass bereits in der vom Beschwerdeführer vorgelegten Vereinbarung von 2005 ein Kaufpreis von EUR 15.000,-- genannt wird, nicht für, sondern gegen die Plausibilität seines Vorbringens: Zum einen legt die in dieser Vereinbarung angeführte Aufgabe der Bestandsrechte mit (wie vom Beschwerdeführer angegeben) geringem Bestandzins durch die römisch 40 nahe, dass die Bestimmung des Kaufpreises im Rahmen eines umfänglicheren Interessenausgleichs erfolgte, zum anderen vergingen zwischen dem Abschluss dieser Vereinbarung und der Eintragung des Eigentums des Beschwerdeführers in das Grundbuch am 30.05.2014 fast neun Jahre, in denen es - wie durch das Beschwerdevorbringen, wonach Vergleichswerte zum Zeitpunkt des Ankaufes der Liegenschaft durch den Beschwerdeführer und nicht Werte, die erst durch Neubauten nach Abschluss des Verkaufes der Liegenschaft entstanden seien, herangezogen hätten werden müssen, der Sache nach eingeräumt wird - zu wohl zu einer Wertsteigerung gekommen ist.

Die belangte Behörde ist daher richtigerweise davon ausgegangen, dass der Wert nach § 26 Abs. 1 GGG nach dessen Abs. 4 nach freier Überzeugung zu schätzen ist. Die belangte Behörde ist daher richtigerweise davon ausgegangen, dass der Wert nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG nach dessen Absatz 4, nach freier Überzeugung zu schätzen ist.

3.2.2.2. Bei dieser Schätzung ist die belangte Behörde jedoch in einer Weise vorgegangen, dass angenommen werden muss, dass der entscheidungsrelevante Sachverhalt nur ansatzweise ermittelt wurde:

Denn trotz des mehrfachen Hinweises des Beschwerdeführers, dass er ein sanierungsbedürftiges Objekt erworben habe, und dem Umstand, dass es in dem unter Punkt I.6. dargestellten Aktenvermerk heißt, der im Grundbuchsgesuch genannte Betrag sei "auch für einen Rohbau" vollkommen unrealistisch, hat die belangte Behörde bei der Schätzung des Wertes - aus den Kaufpreisen für die im gleichen Gebäude gelegenen, sanierten Wohnungen G07, G11 und G05 - errechnete Quadratmeterpreise je nach Stockwerk zugrunde gelegt, ohne zu erheben, in welchem Zustand sich die vom Beschwerdeführer erworbene Einheit G01 zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechts am 30.05.2014

befunden hat. Denn trotz des mehrfachen Hinweises des Beschwerdeführers, dass er ein sanierungsbedürftiges Objekt erworben habe, und dem Umstand, dass es in dem unter Punkt römisch eins.6. dargestellten Aktenvermerk heißt, der im Grundbuchsgesuch genannte Betrag sei "auch für einen Rohbau" vollkommen unrealistisch, hat die belangte Behörde bei der Schätzung des Wertes - aus den Kaufpreisen für die im gleichen Gebäude gelegenen, sanierten Wohnungen G07, G11 und G05 - errechnete Quadratmeterpreise je nach Stockwerk zugrunde gelegt, ohne zu erheben, in welchem Zustand sich die vom Beschwerdeführer erworbene Einheit G01 zum Zeitpunkt der Einverleibung des Eigentumsrechts am 30.05.2014 befunden hat.

Ohne diesbezügliche Feststellungen kann aber nicht beurteilt werden, ob die genannten Wohnungen - auch bei einer Schätzung nach freier Überzeugung - als Vergleichsobjekte in Betracht kommen.

3.2.2.3. Die genannten Ermittlungen sind nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichtes für eine abschließende Beurteilung der Frage, welcher Wert der Bemessung der Eintragsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG zugrunde zu legen ist, maßgeblich. Die aufgezeigten fehlenden Feststellungen können nicht ohne Durchführung von ergänzenden Ermittlungen getroffen werden. Aufgrund des Unterbleibens der oben genannten Ermittlungen und Feststellungen im behördlichen Verfahren zu diesen hier bedeutsamen Fragen im Tatsachenbereich steht der für eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in der Sache erforderliche Sachverhalt fallbezogen nicht fest. 3.2.2.3. Die genannten Ermittlungen sind nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichtes für eine abschließende Beurteilung der Frage, welcher Wert der Bemessung der Eintragsgebühr nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG zugrunde zu legen ist, maßgeblich. Die aufgezeigten fehlenden Feststellungen können nicht ohne Durchführung von ergänzenden Ermittlungen getroffen werden. Aufgrund des Unterbleibens der oben genannten Ermittlungen und Feststellungen im behördlichen Verfahren zu diesen hier bedeutsamen Fragen im Tatsachenbereich steht der für eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in der Sache erforderliche Sachverhalt fallbezogen nicht fest.

3.2.2.4. Es kann weiters nicht gesagt werden, dass die unmittelbare Beweisaufnahme durch das Bundesverwaltungsgericht bei einer Gesamtbetrachtung zu einer - erheblichen - Ersparnis an Zeit und Kosten führen würde. Vor dem Hintergrund verwaltungsökonomischer Überlegungen und der Effizienzkriterien des § 39 Abs. 2 AVG war daher von der Möglichkeit des Vorgehens nach § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG Gebrauch zu machen und den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit an den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg zurückzuverweisen. 3.2.2.4. Es kann weiters nicht gesagt werden, dass die unmittelbare Beweisaufnahme durch das Bundesverwaltungsgericht bei einer Gesamtbetrachtung zu einer - erheblichen - Ersparnis an Zeit und Kosten führen würde. Vor dem Hintergrund verwaltungsökonomischer Überlegungen und der Effizienzkriterien des Paragraph 39, Absatz 2, AVG war daher von der Möglichkeit des Vorgehens nach Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG Gebrauch zu machen und den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit an den Präsidenten des Landesgerichtes Salzburg zurückzuverweisen.

3.2.2.5. Im fortgesetzten Verfahren wird die belangte Behörde die zuvor angeführten Ermittlungen anzustellen haben.

3.2.2.6. Der angefochtene Bescheid war daher spruchgemäß im betreffenden Punkt aufzuheben und die Sache an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

3.3. Zu Spruchpunkt A2):

3.3.1. Gemäß § 26 Abs. 4 GGG kann die Partei, wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. 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 leg. cit., 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 Prozent der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch EUR 420,- nicht übersteigen. 3.3.1. Gemäß Paragraph 26, Absatz 4, GGG kann die Partei, wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden. 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 leg. cit., 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 Prozent der so ermittelten Eintragsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch EUR 420,- nicht übersteigen.

§ 26 Abs. 4 GGG sieht somit zwei Tatbestände vor, in denen die Partei eine Ordnungsstrafe zu entrichten hat, und zwar zum einen den Fall, dass sie dem Auftrag der Vorschreibungsbehörde ohne hinreichenden Grund nicht nachkommt, und zum anderen jenen, dass die von ihr vorgenommene Bezifferung des maßgeblichen Wertes nach Vorhalt offenkundig nicht den Bemessungskriterien des § 26 Abs. 1 bis 3 GGG entspricht. Paragraph 26, Absatz 4, GGG sieht somit zwei Tatbestände vor, in denen die Partei eine Ordnungsstrafe zu entrichten hat, und zwar zum einen den Fall, dass sie dem Auftrag der Vorschreibungsbehörde ohne hinreichenden Grund nicht nachkommt, und zum anderen jenen, dass die von ihr vorgenommene Bezifferung des maßgeblichen Wertes nach Vorhalt offenkundig nicht den Bemessungskriterien des Paragraph 26, Absatz eins bis 3 GGG entspricht.

3.3.2. Wie sich aus dem bisher Gesagten ergibt, entspricht die vom Beschwerdeführer trotz Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Bemessungskriterien des § 26 Abs. 1 bis 3 GGG, weshalb der Wert des einzutragenden Rechts von der belangten Behörde nach freier Überzeugung zu schätzen ist. Daher erfolgte die Vorschreibung der angefochtenen Ordnungsstrafe, welche die vorgeschriebene Maximalhöhe nicht überschreitet, nach dem zweiten der zuvor dargelegten Tatbestände zu Recht. 3.3.2. Wie sich aus dem bisher Gesagten ergibt, entspricht die vom Beschwerdeführer trotz Vorhalt vorgenommene Bezifferung offenkundig nicht den Bemessungskriterien des Paragraph 26, Absatz eins bis 3 GGG, weshalb der Wert des einzutragenden Rechts von der belangten Behörde nach freier Überzeugung zu schätzen ist. Daher erfolgte die Vorschreibung der angefochtenen Ordnungsstrafe, welche die vorgeschriebene Maximalhöhe nicht überschreitet, nach dem zweiten der zuvor dargelegten Tatbestände zu Recht.

Ob der Beschwerdeführer - wie in der Beschwerde vorgebracht - dem Auftrag der belangten Behörde in dem unter Punkt 11. dargestellten Schreiben - nachgekommen ist, kann dahin stehen, da dies nur bezüglich des ersten der beiden Tatbestände für die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ordnungsstrafe von Relevanz ist.

3.3.3. Die Beschwerde war daher spruchgemäß in diesem Punkt als unberechtigt abzuweisen.

3.4. Zu Spruchpunkt B):

3.4.1. 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 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. 3.4.1. 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 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.

3.4.2. Unter Punkt 2. wurde ausführlich unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, dass im Verfahren vor dem Verwaltungsbehörde notwendige Ermittlungen unterlassen wurden. Betreffend die Anwendbarkeit des § 28 Abs. 3 2. Satz VwGVG im gegenständlichen Fall liegt keine grundsätzliche Rechtsfrage vor, weil mit der Entscheidung VwGH 26.06.2014, Zl. Ro 2014/03/0063, bereits Judikatur vorliegt, und vor diesem Hintergrund auch das gegenständliche Verfahren zu entscheiden war. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ordnungsstrafe liegt eine ohnehin klare Rechtslage vor. 3.4.2. Unter Punkt 2. wurde ausführlich unter Bezugnahme auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgeführt, dass im Verfahren vor dem Verwaltungsbehörde notwendige Ermittlungen unterlassen wurden. Betreffend die Anwendbarkeit des Paragraph 28, Absatz 3, 2. Satz VwGVG im gegenständlichen Fall liegt keine grundsätzliche Rechtsfrage vor, weil mit der Entscheidung VwGH 26.06.2014, Zl. Ro 2014/03/0063, bereits Judikatur vorliegt, und vor diesem Hintergrund auch das gegenständliche Verfahren zu entscheiden war. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ordnungsstrafe liegt eine ohnehin klare Rechtslage vor.

3.4.3. Es war somit insgesamt spruchgemäß zu entscheiden.

Schlagworte

Begründungsmangel, Bemessungsgrundlage, Bescheinigungspflicht,

Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, Ermittlungspflicht, Kassation,
mangelnde Sachverhaltsfeststellung, Mitwirkungspflicht,
Ordnungsstrafe, Schätzverfahren, Verkehrswert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2016:W176.2122972.1.00

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at