

TE Bvwg Erkenntnis 2016/3/16 W208 2119870-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.03.2016

Entscheidungsdatum

16.03.2016

Norm

ABGB §521

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §15

GGG Art.1 §26 Abs1

GGG Art.1 §32 TP9 litb Z1

VwGVG §28 Abs2

1. ABGB § 521 heute
2. ABGB § 521 gültig ab 01.01.1812
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

Spruch

W208 2119870-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER als Einzelrichter über die Beschwerde von XXXX, vertreten durch Rechtsanwalt XXXX, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen WIEN vom 09.12.2015, Zl. XXXX, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt: Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Ewald SCHWARZINGER als Einzelrichter über die Beschwerde von römisch 40, vertreten durch Rechtsanwalt römisch 40, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen WIEN vom 09.12.2015, Zl. römisch 40, betreffend Gerichtsgebühren zu Recht erkannt:

A)

Der Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG in Verbindung mit § 26 Abs. 1 GGG mit der Maßgabe stattgegeben, dass der Spruch des Bescheides zu lauten hat: Der Beschwerde wird gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG in Verbindung mit Paragraph 26, Absatz eins, GGG mit der Maßgabe stattgegeben, dass der Spruch des Bescheides zu lauten hat:

"In diesem Verfahren sind folgende Gebühren aufgelaufen, für die XXXX, geb. XXXX, XXXX, zahlungspflichtig ist: In diesem Verfahren sind folgende Gebühren aufgelaufen, für die römisch 40, geb. römisch 40, römisch 40, zahlungspflichtig ist:

PG TP 9 lit. b Z 1 GGG Bemessungsgrundlage € 71.902,45 € 791,-- PG TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG Bemessungsgrundlage € 71.902,45 € 791,--

Einhebungsgebühr § 6a Abs. 1 GEG € 8,-- Einhebungsgebühr Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG € 8,--

Gesamtbetrag € 799,-- Der zu viel eingezahlte Betrag in Höhe von 1.327,-- ist an den Vertreter des Zahlungspflichtigen zurück zu überweisen."

B)

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

Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang: römisch eins. Verfahrensgang:

1. Mit Beschluss des Bezirksgerichts XXXX (BG) vom 22.05.2013, zugestellt am 05.06.2013, wurde gemäß vorangegangenen Antrag des nunmehrigen Beschwerdeführers vom 20.05.2013 die Einverleibung eines Eigentumsrechts für ein geschenktes Grundstück (mit Einfamilienhaus) zu Gunsten des Beschwerdeführers sowie ein Wohnungsgebrauchsrecht gemäß § 3 des vorgelegten Schenkungsvertrages zu Gunsten der Geschenkgeberin bewilligt. 1. Mit Beschluss des Bezirksgerichts römisch 40 (BG) vom 22.05.2013, zugestellt am 05.06.2013, wurde gemäß vorangegangenen Antrag des nunmehrigen Beschwerdeführers vom 20.05.2013 die Einverleibung eines Eigentumsrechts für ein geschenktes Grundstück (mit Einfamilienhaus) zu Gunsten des Beschwerdeführers sowie ein Wohnungsgebrauchsrecht gemäß Paragraph 3, des vorgelegten Schenkungsvertrages zu Gunsten der Geschenkgeberin bewilligt.

Gemäß Schreiben des Revisors der Republik Österreich am Oberlandesgericht WIEN vom 27.05.2013 könne der Gebührenvorschreibung folgende Bemessungsgrundlage zu Grunde gelegt werden:

Baufläche 58m² € 1.487,50/m² = € 86.275,00

Garten 280m² € 381,90/m² = € 106.932,00

Insgesamt = € 193.207,00

Das Wohnungsgebrauchsrecht (€ 26.388,55 lt. beigelegte Grunderwerbsteuerbescheid) sei in die Bemessungsgrundlage nicht mit einzubeziehen.

2. Mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid des BG vom 08.07.2013, Zl. XXXX, erlassen am 09.07.2013, wurde dem Beschwerdeführer unter Annahme einer Bemessungsgrundlage von € 193.207,00 eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 Gerichtsgebührengesetz (GGG) in Höhe von € 2.126,00 zzgl. einer Einhebungsgebühr gemäß § 6 Abs. 1 Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in Höhe von € 8,-, insgesamt also eine Summe von € 2.134,00 vorgeschrieben. 2. Mit Zahlungsauftrag/Mandatsbescheid des BG vom 08.07.2013, Zl. römisch 40, erlassen am 09.07.2013, wurde dem Beschwerdeführer unter Annahme einer Bemessungsgrundlage von € 193.207,00 eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 Litera b, Ziffer eins, Gerichtsgebührengesetz (GGG) in Höhe von € 2.126,00 zzgl. einer Einhebungsgebühr gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Gerichtliches Einbringungsgesetz (GEG) in Höhe von € 8,-, insgesamt also eine Summe von € 2.134,00 vorgeschrieben.

Im Akt befindet sich ein Nachweis über die Zahlung der Gebühren durch den Vertreter des BF in der Höhe von € 2.126,00 vom 18.07.2013.

3. Mit am 23.07.2013 zur Post gegebenem Schreiben stellte der Beschwerdeführer durch seinen im Spruch genannten Rechtsvertreter einen Berichtigungsantrag (nunmehr: Beschwerde) und brachte im Wesentlichen vor, der Zahlungsauftrag läge der Berechnung der Eintragungsgebühr zu Unrecht eine Bemessungsgrundlage von €

193.207,00 zu Grunde. Deren Zusammensetzung sei ihm im Zuge des Verfahrens vom Revisor per E-Mail vom 29.05.2013 bekannt gegeben worden. Diesem Rechenwerk sei er mit begründetem Schreiben [Anmerkung BVWG: Dieses Schreiben findet sich nicht im Akt!] seines ausgewiesenen Rechtsanwaltes vom 29.05.2013 entgegengetreten, sämtliche darin ausgeführten Einwände würden vollinhaltlich aufrechterhalten werden.

Begründend führte die Beschwerde weiter aus, dass gemäß § 26 Abs. 3 GGG als Bemessungsgrundlage der Wert der Gegenleistung heranzuziehen sei. Gemäß dessen Z 3 sei bei einem Erwerbsvorgang mit einer Leistung an Zahlungs Statt, der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen werde, als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Beim gegenständlichen Erwerbsvorgang habe nun die Veräußerin die Einräumung eines unentgeltlichen, lebenslänglichen Wohnungsgebrauchsrechts vereinbarungsmäßig an Zahlungs Statt angenommen, dessen (Renten-)Wert - wie bereits bescheinigt - €Begründend führte die Beschwerde weiter aus, dass gemäß Paragraph 26, Absatz 3, GGG als Bemessungsgrundlage der Wert der Gegenleistung heranzuziehen sei. Gemäß dessen Ziffer 3, sei bei einem Erwerbsvorgang mit einer Leistung an Zahlungs Statt, der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen werde, als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Beim gegenständlichen Erwerbsvorgang habe nun die Veräußerin die Einräumung eines unentgeltlichen, lebenslänglichen Wohnungsgebrauchsrechts vereinbarungsmäßig an Zahlungs Statt angenommen, dessen (Renten-)Wert - wie bereits bescheinigt - €

26.388,55 betrage. Richtigerweise wäre daher die Eintragungsgebühr im daraus resultierenden Betrag von € 291,00 vorzuschreiben gewesen.

Selbst wenn § 26 Abs. 3 Z 3 GGG hier unanwendbar wäre, könne nicht aus dem Immobilienpreisspiegel der Quadratmeterpreis für "freistehendes Einfamilienhaus" und zusätzlich noch jener für den (in der Definition "freistehendes Einfamilienhaus" begrifflich enthaltenen) Gartenanteil additiv vorgeschrieben werden. Wie die vorliegende Berechnung zeige, führe dies zum absurden Ergebnis, dass der Gartenanteil einen (scheinbar) deutlich höheren Verkehrswert als das Einfamilienhaus habe und es dadurch zu mehr als einer Verdoppelung der herangezogenen Bemessungsgrundlage im Verhältnis zum tatsächlichen Verkehrswert komme. Vielmehr sei bei einem reinen Garten der Quadratmeterpreis für "Garten" als Verkehrswert heranzuziehen, bei einem - hier gegenständlichen - "freistehendem Einfamilienhaus" der - naturgemäß weitaus höhere - Quadratmeterpreis für die Baufläche, aber eben nur für die Baufläche, in welcher der Wert des Gartenanteils miteinkalkuliert sei. Selbst wenn Paragraph 26, Absatz 3, Ziffer 3, GGG hier unanwendbar wäre, könne nicht aus dem Immobilienpreisspiegel der Quadratmeterpreis für "freistehendes Einfamilienhaus" und zusätzlich noch jener für den (in der Definition "freistehendes Einfamilienhaus" begrifflich enthaltenen) Gartenanteil additiv vorgeschrieben werden. Wie die vorliegende Berechnung zeige, führe dies zum absurden Ergebnis, dass der Gartenanteil einen (scheinbar) deutlich höheren Verkehrswert als das Einfamilienhaus habe und es dadurch zu mehr als einer Verdoppelung der herangezogenen Bemessungsgrundlage im Verhältnis zum tatsächlichen Verkehrswert komme. Vielmehr sei bei einem reinen Garten der Quadratmeterpreis für

"Garten" als Verkehrswert heranzuziehen, bei einem - hier gegenständlichen - "freistehendem Einfamilienhaus" der - naturgemäß weitaus höhere - Quadratmeterpreis für die Baufläche, aber eben nur für die Baufläche, in welcher der Wert des Gartenanteils miteinkalkuliert sei.

Schließlich seien, wegen Vollzugs der Veräußerung samt Übertragung bereits im Jahr 2011, die Daten des Preisspiegels für jenes Jahr und nicht für das Jahr 2012 heranzuziehen, zumal auch sämtliche übrigen Tatbestände des § 26 GGG (Kaufpreis, Kapitalwert der Geldrente, Enteignungsentschädigung) auf den dem Veräußerungsgeschäft tatsächlich zu Grunde liegendem Wert, nicht aber auf eine künftige Wertentwicklung abstellen würden. Allein bei der Ermittlung des Verkehrswerts als Bemessungsgrundlage auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Eintragung abzustellen, würde dem Gesetz einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellen. Schließlich seien, wegen Vollzugs der Veräußerung samt Übertragung bereits im Jahr 2011, die Daten des Preisspiegels für jenes Jahr und nicht für das Jahr 2012 heranzuziehen, zumal auch sämtliche übrigen Tatbestände des Paragraph 26, GGG (Kaufpreis, Kapitalwert der Geldrente, Enteignungsentschädigung) auf den dem Veräußerungsgeschäft tatsächlich zu Grunde liegendem Wert, nicht aber auf eine künftige Wertentwicklung abstellen würden. Allein bei der Ermittlung des Verkehrswerts als Bemessungsgrundlage auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Eintragung abzustellen, würde dem Gesetz einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellen.

4. Mit Schreiben des BG vom 25.07.2013 wurde der Berichtigungsantrag der Präsidentin des Landesgerichts für Zivilrechtssachen WIEN (LG) vorgelegt und von dieser an das BVwG weitergeleitet (eingelangt 03.03.2014).

4.1. Mit Schreiben des BVwG vom 28.05.2014 wurde der Beschwerdeführer beauftragt, das in seinem Berichtigungsantrag erwähnte, bereits bei der belangten Behörde vorgelegte Schreiben vom 29.05.2013, welches sich nicht im Akt befinde, sowie einen Nachweis von dessen Erbringung binnen Frist vorzulegen.

4.2. Mit Schreiben vom 20.06.2014 legte der Beschwerdeführer folgende Unterlagen vor: Schreiben des Revisors vom 29.05.2014, Antwortschreiben seines Rechtsanwaltes vom 29.05.2014 sowie den Rückschein des Revisors dieses Schreiben betreffend vom 03.06.2014. Im bezeichneten Schreiben brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen wie im Berichtigungsantrag vor.

4.3. Mit Schreiben des BVwG vom 28.05.2014 wurde die belangten Behörde beauftragt, das im Berichtigungsantrag des Beschwerdeführers erwähnte, bereits bei der belangten Behörde vorgelegte Schreiben vom 29.05.2013, welches sich nicht im Akt befinde, sowie sämtliche allenfalls fehlende Aktenteile binnen Frist zu übermitteln.

Mit Schreiben vom 11.06.2014 übermittelte die belangte Behörde den gesamten Grundakt "zur Vermeidung von Unklarheiten", in welchem sich das oben genannte Schreiben nicht befand.

4.4. Mit Beschluss des BVwG vom 09.09.2014, W170 2002233-18E, wurde der Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde zurückverwiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der festzustellende Sachverhalt stehe nicht fest und im fortgesetzten Verfahren seien die an den Revisor gerichteten und der damals zuständigen Kostenbeamtin nicht weitergeleiteten Einwendungen des Beschwerdeführers zu berücksichtigen sowie die nicht nachvollziehbare Bemessungsgrundlage nun nachvollziehbar gemäß § 26 Abs. 1 GGG - das BVwG gehe davon aus, dass es sich beim vorgelegten Vertragsverhältnis um eine Schenkung und keine Leistung an Zahlung Statt handle - neu zu bemessen und darzustellen, in dem die Partei gemäß § 26 Abs. 2 GGG den Wert des einzutragenden Rechts beziffere, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben mache und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität bescheinige. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der festzustellende Sachverhalt stehe nicht fest und im fortgesetzten Verfahren seien die an den Revisor gerichteten und der damals zuständigen Kostenbeamtin nicht weitergeleiteten Einwendungen des Beschwerdeführers zu berücksichtigen sowie die nicht nachvollziehbare Bemessungsgrundlage nun nachvollziehbar gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG - das BVwG gehe davon aus, dass es sich beim vorgelegten Vertragsverhältnis um eine Schenkung und keine Leistung an Zahlung Statt handle - neu zu bemessen und darzustellen, in dem die Partei gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GGG den Wert des einzutragenden Rechts beziffere, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben mache und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität bescheinige.

5. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 09.01.2015 wurde dem Beschwerdeführer aufgetragen, den Wert des einzutragenden Rechts zu beziffern, die zur Ermittlung notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.

5.1. Mit Stellungnahme vom 01.07.2015 führte der Beschwerdeführer aus, er habe den Wert des einzutragenden Rechts bereits in seinem Grundbuchsgesuch vom 20.05.2013 mit € 26.388,55 beziffert und durch Vorlage des bezughabenden Grunderwerbsteuerbescheids bescheinigt. Diese Rechtsansicht sei vom BVwG abgelehnt worden, vielmehr wäre der Verkehrswert gemäß § 26 Abs. 2 GGG zu ermitteln. Die Erläuterungen zur Grundbuchsgebührennovelle (1984 RV 24. GP Seiten 1 und 4) würden hiezu anmerken, die verfahrensrechtlichen Regelungen sollten "die Belastung für die Parteien gering halten", und bei der Plausibilitätsprüfung wäre "großzügig" vorzugehen. Dies nehme der Beschwerdeführer vor allem deshalb für sich in Anspruch, weil ihm der Verkehrswert der übertragenen Liegenschaft nicht exakt bekannt sei, sondern nur der - steuerliche - Wert der Gegenleistung. Bei der übertragenen Liegenschaft handle es sich um ein in einer Kleingartensiedlung gelegenes Grundstück nächst dem Dampfkraftwerk XXXX mit einem hierauf vor Jahrzehnten errichteten Kleingartenhaus mit einer bürgerlichen Grundfläche von 58 m². Ziehe man den vom Revisor im ersten Rechtsgang zu Grunde gelegten Durchschnittswert für Einfamilienhäuser mit einfachem Wohnwert im XXXX Wiener Gemeindebezirk gemäß dem Immobilienpreisspiegel, allerdings für das Jahr 2011, heran, so habe dieser € 1.266,70 pro m² betragen, und für die übertragene Liegenschaft insgesamt sohin € 73.468,60. Hievon sei die mit der Übertragung eingeräumte Belastung durch das vorbehaltene Wohnungsgebrauchsrecht im - äußerst niedrig angesetzten - Wert von € 5.1. Mit Stellungnahme vom 01.07.2015 führte der Beschwerdeführer aus, er habe den Wert des einzutragenden Rechts bereits in seinem Grundbuchsgesuch vom 20.05.2013 mit € 26.388,55 beziffert und durch Vorlage des bezughabenden Grunderwerbsteuerbescheids bescheinigt. Diese Rechtsansicht sei vom BVwG abgelehnt worden, vielmehr wäre der Verkehrswert gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GGG zu ermitteln. Die Erläuterungen zur Grundbuchsgebührennovelle (1984 Regierungsvorlage 24. Gesetzgebungsperiode Seiten 1 und 4) würden hiezu anmerken, die verfahrensrechtlichen Regelungen sollten "die Belastung für die Parteien gering halten", und bei der Plausibilitätsprüfung wäre "großzügig" vorzugehen. Dies nehme der Beschwerdeführer vor allem deshalb für sich in Anspruch, weil ihm der Verkehrswert der übertragenen Liegenschaft nicht exakt bekannt sei, sondern nur der - steuerliche - Wert der Gegenleistung. Bei der übertragenen Liegenschaft handle es sich um ein in einer Kleingartensiedlung gelegenes Grundstück nächst dem Dampfkraftwerk römisch 40 mit einem hierauf vor Jahrzehnten errichteten Kleingartenhaus mit einer bürgerlichen Grundfläche von 58 m². Ziehe man den vom Revisor im ersten Rechtsgang zu Grunde gelegten Durchschnittswert für Einfamilienhäuser mit einfachem Wohnwert im römisch 40 Wiener Gemeindebezirk gemäß dem Immobilienpreisspiegel, allerdings für das Jahr 2011, heran, so habe dieser € 1.266,70 pro m² betragen, und für die übertragene Liegenschaft insgesamt sohin € 73.468,60. Hievon sei die mit der Übertragung eingeräumte Belastung durch das vorbehaltene Wohnungsgebrauchsrecht im - äußerst niedrig angesetzten - Wert von €

26.288,55 abziehen, sodass sich insoweit ein Verkehrswert von €

47.080,05 errechne. Der Beschwerdeführer beantragte, diesen Wert als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr heranzuziehen.

6. Mit Bescheid der Präsidentin des LG vom 09.12.2015 wurde festgestellt, der Beschwerdeführer sei für folgende Gebühren zahlungspflichtig:

PG TP 9 lit. b Z 1 GGG Bemessungsgrundlage € 98.291,-- € 1.082,-- PG TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG Bemessungsgrundlage € 98.291,-- € 1.082,--

Einhebungsgebühr § 6a Abs. 1 GEG € 8,-- Einhebungsgebühr Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG € 8,--

Gesamtbetrag € 1.090,--

Begründend wurde ausgeführt, der Wert des Eigentumsrecht für die Liegenschaft von insgesamt ca. 338 m² in das Grundbuch (§ 26 Abs. 1 GGG) betrage € 98.291,- (Quelle: Immobilienpreisspiegel 2013 S. 186-187 XXXX Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) normale Wohnlage € 290,80/ m²), die Gebühr nach TP 9 lit b Z 1 GGG davon 1,1%. Da der Zahlungspflichtige bereits € Begründend wurde ausgeführt, der Wert des Eigentumsrecht für die Liegenschaft von insgesamt ca. 338 m² in das Grundbuch (Paragraph 26, Absatz eins, GGG) betrage € 98.291,- (Quelle: Immobilienpreisspiegel 2013 S. 186-187 römisch 40 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) normale Wohnlage € 290,80/ m²), die Gebühr nach TP 9 lit b Ziffer eins, GGG davon 1,1%. Da der Zahlungspflichtige

bereits €

2.126,-- eingezahlt habe, sei ihm der zuviel erlegte Betrag z.H. seines Vertreters zu überweisen

7. Mit am 15.01.2016 zur Post gegebenem Schreiben erhob der Beschwerdeführer Beschwerde und brachte vor, er bekämpfe den angefochtenen Bescheid im Ausmaß von € 572,-- und beantrage, dass die Eintragungsgebühr mit € 518,- - bestimmt werde.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die belangte Behörde habe sein Vorbringen unter Missachtung der überbundenen Rechtsanschauung des BVwG, wonach der Wert des einzutragenden Rechts unter Bedachtnahme auf das bestehende Wohnrecht zu ermitteln sei, nicht berücksichtigt. Vielmehr habe sie den Wert des Eigentumsrechts durch Heranziehung des Durchschnittswerts für (notabene unbebaute) Grundstücke laut Immobilienspiegel 2013 von € 290,80 pro m² multipliziert mit der Gesamtfläche der Liegenschaft von 338 m² und ohne Abzug des ob der Liegenschaft haftenden Wohnrechts mit €

98.291,-- festgesetzt.

Schon auf Grund der Nichtberücksichtigung des auf der übertragenen Liegenschaft anhaftenden Wohnrechts, welches naturgemäß für den Preis, der ihm gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, von maßgeblichem Einfluss sei, sei der bekämpfte Bescheid jedenfalls rechtswidrig.

Hinzu komme, dass es sich bei dem in § 26 Abs. 1 GGG angeführten "Wert" nur um jenen handeln könne, der tatsächlich übertragen worden sei, sodass - wie auch in allen sonstigen Veräußerungsfällen - künftige Wertentwicklungen zwischen dem Zeitpunkt der Übertragung des Rechts und dessen Eintragung in das Grundbuch außer Betracht zu bleiben hätten. Den Wert der Liegenschaft im Jahr der Eintragung, statt im Jahr der Übertragung heranzuziehen, würde dem Gesetz einen gleichheits- und damit verfassungswidrigen Inhalt unterstellen, weil es die Gebühr von der zukünftigen und durchaus auch zufälligen Entwicklungen (wie beispielsweise Umwidmungen) abhängig machen würde. Zugleich käme es dabei zu einer ebenfalls verfassungswidrigen Schlechterstellung von unentgeltlichen Übertragungen im Verhältnis zu entgeltlichen Übertragungen, bei welchen ja gleichfalls der (historische) Kaufpreis als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei und nicht jener, der im Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch dem Verkehrswert entspräche. Hinzu komme, dass es sich bei dem in Paragraph 26, Absatz eins, GGG angeführten "Wert" nur um jenen handeln könne, der tatsächlich übertragen worden sei, sodass - wie auch in allen sonstigen Veräußerungsfällen - künftige Wertentwicklungen zwischen dem Zeitpunkt der Übertragung des Rechts und dessen Eintragung in das Grundbuch außer Betracht zu bleiben hätten. Den Wert der Liegenschaft im Jahr der Eintragung, statt im Jahr der Übertragung heranzuziehen, würde dem Gesetz einen gleichheits- und damit verfassungswidrigen Inhalt unterstellen, weil es die Gebühr von der zukünftigen und durchaus auch zufälligen Entwicklungen (wie beispielsweise Umwidmungen) abhängig machen würde. Zugleich käme es dabei zu einer ebenfalls verfassungswidrigen Schlechterstellung von unentgeltlichen Übertragungen im Verhältnis zu entgeltlichen Übertragungen, bei welchen ja gleichfalls der (historische) Kaufpreis als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei und nicht jener, der im Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch dem Verkehrswert entspräche.

8. Mit am 20.01.2016 am Bundesverwaltungsgericht eingelangtem Schreiben legte die belangte Behörde - ohne von der Möglichkeit einer Beschwerdeentscheidung Gebrauch zu machen - die Beschwerde und die Verfahrensakten dem Bundesverwaltungsgericht zur Verwendung vor.

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

1. Feststellungen:

Es wird festgestellt, dass die gegenständliche Liegenschaft auf Grund eines Schenkungsvertrages aus dem Jahr 2011 ins Eigentum des nunmehrigen Beschwerdeführers übergang. Mit Beschluss des BG vom 22.05.2013 wurde die vom Beschwerdeführer am 20.05.2013 beantragte Einverleibung dieses Eigentumsrechtes sowie eines Wohnungsgebrauchsrecht zu Gunsten der Geschenkgeberin bewilligt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft betrug zum Antragszeitpunkt €

98.291,-- (€ 290,80 m²). Der Verkehrswert ist durch den Wert des im Grundbuch eingetragenen Wohnungsgebrauchsrechtes von € 26.388,55 vermindert und beträgt daher € 71.902,45.

Diese Reduktion des Verkehrswertes wurde durch die belangte Behörde nicht berücksichtigt.

2. Beweiswürdigung:

Der Verfahrensgang und Sachverhalt ergibt sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt und aus dem Gerichtsakt.

Weder der Zeitpunkt der Schenkung, noch der Antragszeitpunkt, noch die Höhe des Verkehrswertes im Jahr 2013 (belegt durch den Immobilienpreisspiegel 2013) sowie des Wohnungsgebrauchsrechtes (belegt durch einen Grundbuchsauzug vom 09.03.2016 sowie den vorgelegten Grunderwerbssteuerbescheid vom 04.03.2013) wurden vom Beschwerdeführer oder der belangten Behörde bestritten.

3. Rechtliche Beurteilung:

Die vorliegende Beschwerde wurde gemäß § 7 Abs. 4 VwGVG fristwährend erhoben und es liegen auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen zur Entscheidung über die Beschwerde vor. Die vorliegende Beschwerde wurde gemäß Paragraph 7, Absatz 4, VwGVG fristwährend erhoben und es liegen auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen zur Entscheidung über die Beschwerde vor.

Gemäß § 6 Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (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. Gemäß Paragraph 6, Bundesverwaltungsgerichtsgesetz (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.

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.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gem. § 24 VwGVG und der dazu ergangenen Rechtsprechung des VwGH (Erkenntnis vom 26.01.2012, Zl. 2009/09/0187 und in diesem Sinne wohl auch 28.05.2014, Ra 2014/20/0017) ist nicht erforderlich. Die vorgelegten Verfahrensakten lassen nicht erkennen, dass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache erwarten lässt. Der für die rechtliche Beurteilung entscheidungswesentliche Sachverhalt ist sowohl dem Beschwerdeführer als auch der Verwaltungsbehörde bekannt und unbestritten. Die vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Rechtsfragen sind nicht von solcher Komplexität, dass es dazu Erläuterungen in einer Verhandlung bedürfte. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gem. Paragraph 24, VwGVG und der dazu ergangenen Rechtsprechung des VwGH (Erkenntnis vom 26.01.2012, Zl. 2009/09/0187 und in diesem Sinne wohl auch 28.05.2014, Ra 2014/20/0017) ist nicht erforderlich. Die vorgelegten Verfahrensakten lassen nicht erkennen, dass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache erwarten lässt. Der für die rechtliche Beurteilung entscheidungswesentliche Sachverhalt ist sowohl dem Beschwerdeführer als auch der Verwaltungsbehörde bekannt und unbestritten. Die vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Rechtsfragen sind nicht von solcher Komplexität, dass es dazu Erläuterungen in einer Verhandlung bedürfte.

Ein Entfall der Verhandlung widerspricht weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK), BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRC), ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389. Ein Entfall der Verhandlung widerspricht weder Artikel 6, Absatz eins, der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK), Bundesgesetzblatt Nr. 210 aus 1958, noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRC), ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389.

Zu A) Zur teilweisen Stattgebung der Beschwerde

Im gegenständlichen Fall ist die Höhe des Wertes des einzutragenden Rechts und somit der Bemessungsgrundlage im Sinne des § 26 Abs. 1 GGG für die fälligen Gerichtsgebühren strittig. Im gegenständlichen Fall ist die Höhe des Wertes des einzutragenden Rechts und somit der Bemessungsgrundlage im Sinne des Paragraph 26, Absatz eins, GGG für die fälligen Gerichtsgebühren strittig:

Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts gemäß § 26 Abs. 1 GGG 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. Die Eintragungsgebühr ist bei der Eintragung des Eigentumsrechts gemäß Paragraph 26, Absatz eins, GGG 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.

Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Nationalrats, 1984 BlgNR XXIV. GP, führen hinsichtlich § 26 Abs. 1 GGG Folgendes aus: Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Nationalrats, 1984 BlgNR römisch 24 . GP, führen hinsichtlich Paragraph 26, Absatz eins, GGG Folgendes aus:

"In Zukunft soll entsprechend dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs [Anm.: VfGH vom 21.09.2011, G 34, 35/2011] für die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentums- oder Baurecht einverleibt werden soll, angeknüpft werden (Abs. 1). Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung kommt es nicht an. Diese Bemessungsgrundlage ist unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen." "In Zukunft soll entsprechend dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs [Anm.: VfGH vom 21.09.2011, G 34, 35/2011] für die Bemessung der Eintragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts oder Baurechts an den Wert des Grundstücks, auf dem das Eigentums- oder Baurecht einverleibt werden soll, angeknüpft werden (Absatz eins.). Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei der Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Auf eine tatsächliche Veräußerung kommt es nicht an. Diese Bemessungsgrundlage ist unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen."

Nach dem dort Ausgeführten ist also unabhängig von der Art des Erwerbes und einer tatsächlichen Veräußerung vom Verkehrswert der Liegenschaft auszugehen. Auf Grund dessen, dass die Gerichtsgebührenpflicht an formale äußere Tatbestände anknüpft, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten (vgl. die in Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹ (2014) § 1 GGG E 12 dargestellte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs, z.B. VwGH 11.02.1988, 87/16/0044; uva.), kann einzig und allein auf den Zeitpunkt des Antrags abzustellen sein. Nach dem dort Ausgeführten ist also unabhängig von der Art des Erwerbes und einer tatsächlichen Veräußerung vom Verkehrswert der Liegenschaft auszugehen. Auf Grund dessen, dass die Gerichtsgebührenpflicht an formale äußere Tatbestände anknüpft, um eine möglichst einfache Handhabung des Gesetzes zu gewährleisten vergleiche die in Wais/Dokalik, Gerichtsgebühren¹¹ (2014) Paragraph eins, GGG E 12 dargestellte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs, z.B. VwGH 11.02.1988, 87/16/0044; uva.), kann einzig und allein auf den Zeitpunkt des Antrags abzustellen sein.

Der Argumentation des Beschwerdeführers, der den Wert der Liegenschaft im Jahr der Übertragung durch den Schenkungsvertrag (2011) heranziehen will, ist entgegenzuhalten, dass der Wortlaut des § 26 Abs. 1 GGG unmissverständlich auf den Eintragungszeitpunkt abstellt (arg: "... bei der Eintragung des Eigentumsrechts ...") und Der Argumentation des Beschwerdeführers, der den Wert der Liegenschaft im Jahr der Übertragung durch den Schenkungsvertrag (2011) heranziehen will, ist entgegenzuhalten, dass der Wortlaut des Paragraph 26, Absatz eins, GGG unmissverständlich auf den Eintragungszeitpunkt abstellt (arg: "... bei der Eintragung des Eigentumsrechts ...") und

den zu diesem Zeitpunkt geltenden Verkehrswert (arg: "... Preis

[...], der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.").

Hinsichtlich des Argumentes, es käme zu einer Schlechterstellung von unentgeltlichen Übertragungen im Verhältnis zu entgeltlichen Übertragungen, bei welchen ja gleichfalls der (historische) Kaufpreis als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei und nicht jener, der im Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch dem Verkehrswert entspreche, ist ebenfalls auf das oben Ausgeführte hinzuweisen, wodurch eindeutig klargestellt ist, dass diese Bemessungsgrundlage - nämlich der Verkehrswert - unabhängig von der Art des Erwerbes für die Berechnung der Eintragungsgebühr heranzuziehen ist. Also ist auch bei einer entgeltlichen Übertragung nicht der Kaufpreis, sondern der Verkehrswert heranzuziehen der dem Kaufpreis nicht entsprechen muss. Dazu wiederum die Erläuterungen:

"Die Bezifferung des Wertes 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, Immobilien Preisspiegel, vorgelegt werden."

Auszugehen ist also grundsätzlich - wie von der belangten Behörde angenommen - vom Verkehrswert im Eintragungszeitpunkt, im gegenständlichen Fall also von einer Höhe von € 98.291,--. Da im C-Blatt der Liegenschaft ein Wohnungsgebrauchsrecht lt. Schenkungsvertrag vom 20.09.2011 für die Schenkerin eingetragen ist, minderte dies den Verkehrswert auch zum Eintragungszeitpunkt, folglich war der unbestrittene Wert dieses Rechts von € 26.388,55 vom auszugehenden Verkehrswert abzuziehen.

Dabei schadet es nicht, dass der Gesetzgeber, nicht wie im § 26 Abs. 3 GGG explizit angeführt hat, dass dem Wert der Gegenleistung Belastungen hinzuzurechnen bzw. außergewöhnliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, weil sich schon aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt, dass ein durch ein lebenslanges im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht einer dritten Person, der Verkehrswert einer Liegenschaft verringert. Das sieht offenbar auch der VwGH hinsichtlich eines Wohnungsgebrauchsrechts so: "Es trifft zu, dass der Kaufpreis im Fall des Erwerbes unbelasteten Wohnungseigentums entsprechend höher gewesen wäre." (VwGH 31.03.2011, 2007/15/0158). Dabei schadet es nicht, dass der Gesetzgeber, nicht wie im Paragraph 26, Absatz 3, GGG explizit angeführt hat, dass dem Wert der Gegenleistung Belastungen hinzuzurechnen bzw. außergewöhnliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, weil sich schon aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt, dass ein durch ein lebenslanges im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht einer dritten Person, der Verkehrswert einer Liegenschaft verringert. Das sieht offenbar auch der VwGH hinsichtlich eines Wohnungsgebrauchsrechts so: "Es trifft zu, dass der Kaufpreis im Fall des Erwerbes unbelasteten Wohnungseigentums entsprechend höher gewesen wäre." (VwGH 31.03.2011, 2007/15/0158).

Auf den Verkehrswert kommt es nach § 26 Abs. 1 GGG ausdrücklich an. Auf den Verkehrswert kommt es nach Paragraph 26, Absatz eins, GGG ausdrücklich an.

Es ist also zum Antragszeitpunkt - aufgrund des eingetragenen Wohnrechts - von einem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielenden Wert von € 71.902,45 (€ 98.291,-- minus € 26.388,55) als Bemessungsgrundlage auszugehen.

Nach TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Gebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts 1,1 vH vom Wert des Rechtes, im gegenständlichen Fall also (gemäß § 6 Abs. 2 GGG auf volle Euro gerundet) € 791,-- zzgl. € 8,- Einhebungsgebühr gem. § 6a Abs. 1 GEG, in Summe € 799,-. Nach TP 9 Litera b, Ziffer eins, GGG beträgt die Gebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts 1,1 vH vom Wert des Rechtes, im gegenständlichen Fall also (gemäß Paragraph 6, Absatz 2, GGG auf volle Euro gerundet) € 791,-- zzgl. € 8,- Einhebungsgebühr gem. Paragraph 6 a, Absatz eins, GEG, in Summe € 799,-.

Da der Rechtsvertreter (bzw. der Beschwerdeführer) bereits €

2.126,00 bezahlt hat, ist ihm der Differenzbetrag von € 1.327,-

zurück zu überweisen.

Der Spruch war daher entsprechend zu korrigieren.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz (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, Verwaltungsgerichtshofgesetz (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 eine klare Rechtslage vorliegt. Die Formulierung im § 26 Abs. 1 GGG, wonach auf den Verkehrswert bei der Eintragung abzustellen ist, ist eindeutig. Dass sich der Verkehrswert durch eine ein Grundstück belastende Dienstbarkeit (hier ein dingliches Wohnungsgebrauchsrecht) verringert, ergibt sich schon aus der allgemeinen Lebenserfahrung und hat auch der VwGH in anderen Fällen so gesehen (vgl. VwGH 31.03.2011, 2007/15/0158). Die Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig, weil eine klare

Rechtslage vorliegt. Die Formulierung im Paragraph 26, Absatz eins, GGG, wonach auf den Verkehrswert bei der Eintragung abzustellen ist, ist eindeutig. Dass sich der Verkehrswert durch eine ein Grundstück belastende Dienstbarkeit (hier ein dingliches Wohnungsgebrauchsrecht) verringert, ergibt sich schon aus der allgemeinen Lebenserfahrung und hat auch der VwGH in anderen Fällen so gesehen vergleiche VwGH 31.03.2011, 2007/15/0158).

Schlagworte

Einhebungsgebühr, Eintragung, Eintragungsgebühr,
Liegenschaftseigentum, Pauschalgebühren, Rückzahlungsanspruch,
Verkehrswert, Wohnrecht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:BVWG:2016:W208.2119870.1.00

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at