jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE Bvwg Erkenntnis 2019/9/26 W108 2153240-1

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.2019

**Entscheidungsdatum**

26.09.2019

**Norm**

BewG 1955 §15 Abs1
B-VG Art. 133 Abs4
GEG §6a Abs1
GGG Art. 1 §2 Z4
GGG Art. 1 §26 Abs1
GGG Art. 1 §26 Abs3
GGG Art. 1 §32 TP 9 litb Z1
VwGVG §28 Abs2

**Spruch**

W108 2153240-1/3E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch die Richterin Mag. BRAUCHART über die Beschwerde der XXXX , vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Michael RUDNIGGER, gegen den Bescheid der Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 23.03.2017, Zl. 100 Jv 7104/16x-33a (003 Rev 18311/16i), betreffend Gebührenvorschreibung zu Recht:

A)

Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG als unbegründet abgewiesen.

B)

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

**Text**

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang/Sachverhalt:

1. Grundverfahren:

1.1. Mit (vom Gemeinderat der Stadt Wien (im Folgenden: Stadt A) am 30.01.2014 genehmigten) Baurechtsvertrag vom 23.12.2014, Zahl: XXXX , abgeschlossen zwischen der Stadt A und der Beschwerdeführerin, einer

Wohnungsgenossenschaft, bestellte die Stadt A zu Gunsten der Beschwerdeführerin als Bauberechtigte auf der im Eigentum der Stadt A stehenden Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX XXXX ein Baurecht bis zum 31.12.2073. In Pkt. 2. dieses Baurechtsvertrages wurde vereinbart, dass die Beschwerdeführerin als Bauberechtigte verpflichtet sei, der Stadt A für die Benützung des Baurechtsgrundes bis zur Verbücherung des Vertrages ein jährliches Benützungsentgelt und ab Verbücherung des Baurechtes einen jährlichen Bauzins in der Höhe von EUR 395.921,48 zu bezahlen.

1.2. Mit im elektronischen Rechtsverkehr eingebrachten Antrag vom 15.12.2015 beantragte die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht XXXX unter Beilage des Baurechtsvertrages vom 23.12.2014 und einer - nicht in den vorgelegten Verwaltungsakten enthaltenen - "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" vom 23.12.2014 u. a. die Bewilligung der grundbücherlichen Eintragung (Einverleibung) des Baurechtes, die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage sowie die Eintragung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses.

In diesem Antrag gab die Beschwerdeführerin für die Gerichtgebühren eine Bemessungsgrundlage von EUR 4.410.773,03 bekannt.

In der Folge bewilligte (und vollzog) das genannte Bezirksgericht mit Beschluss vom 30.12.2015 zu TZ 6776/2015 - auf der Grundlage u. a. des Baurechtsvertrages vom 23.12.2014 und der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" vom 23.12.2014 - antragsgemäß u. a. folgende Eintragungen:

* (Punkt 1 des Beschlusses) in EZ XXXX die Einverleibung des Baurechts bis 31.12.2073, Baurechtseinlagezahl XXXX

* (Punkt 4 des Beschlusses) die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage EZ XXXX

* (Punkt 7 des Beschlusses) in EZ XXXX die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten Bauzinses in der Höhe von jährlich EUR 395.921,48 gemäß Punkt 2. des Baurechtsvertrages vom 23.12.2014 für die Stadt A.

1.3. Am 01.02.2017 übermittelte die Beschwerdeführerin der Behörde zum gegenständlichen Verfahren die (von der Beschwerdeführerin am 20.09.2012 unterfertigte und vom Gemeinderat der Stadt A genehmigte) "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" zur Zahl XXXX , betreffend das Baurecht der Beschwerdeführerin auf der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX , wonach von der Beschwerdeführerin und der Stadt A ergänzend zum Baurechtsvertrag in Bezug auf diese Liegenschaft Folgendes vereinbart wurde:

"Da die Bauberechtigte bereits seit Jahrzehnten ein Baurecht auf der gegenständlichen Liegenschaft inne hat, existieren zahlreiche aufrechte Mietverhältnisse. Personen, die am 01.01.2013 Mieter sind, werden als "Altmieter" bezeichnet.

Weiters zum Kreis der Altmieter zählen Personen, die nach dem 31.12.2012 in ein bestehendes Mietverhältnis aufgrund der Bestimmung des § 87 Abs. 2 EheG, oder gemäß den §§ 12 oder 14 MRG (iVm § 20 WGG) eintreten, dies jedoch nur dann, wenn sie der Ehegatte, der Lebensgefährte oder minderjährige Kinder (§ 42 ABGB) des Altmieters sind. Kinder des Altmieters verlieren ihre Stellung als Altmieter mit Erreichen der Volljährigkeit.

Die Vertragsteile kommen (insbesondere aus sozialen Überlegungen) überein, dass die Verrechnung des neuen Bauzinses an die Altmieter sozial verträglich gestaltet werden soll.

Vereinbart wird daher, dass den Altmietern nur ein Drittel des (anteiligen) Bauzinses (Pkt. 2. des Baurechtsvertrages) zuzügl. Ust gem. § 14 Abs. 1 Z 4 WGG verrechnet werden wird. Unter der Voraussetzung, dass die Bauberechtigte tatsächlich nur den reduzierten Betrag an die Altmieter verrechnet, wird die Stadt A ihrerseits auf den entsprechenden Differenzbetrag (2/3 des anteiligen Bauzinses der Altmieter) verzichten.

Festgehalten und vereinbart wird, dass es sich hierbei nicht um eine generelle Reduktion des Bauzinses handelt, sondern um einen zwischen den Vertragsteilen akkordierten Verzicht zugunsten der Altmieter.

Die zuvor angeführte Reduktion endet mit der Beendigung des Altmietverhältnisses. Im Falle eines Eintrittes endet die Reduktion mit dem Verlust der Stellung als Altmieter folgenden Kalendermonat.

Im Hinblick auf die Verrechnung vereinbaren die Vertragsteile Folgendes:

Bis einschließlich desjenigen Kalendermonats, in welchem das letzte Altmietverhältnis endet, ist lediglich ein Drittel des vereinbarten Bauzinses auf die in Pkt. 2.2. des Baurechtsvertrages beschriebene Weise zu entrichten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Bauberechtigte jeweils bis längstens 28.02. des Folgejahres an die Stadt A eine Abrechnung zu übermitteln, aus welcher ersichtlich ist, hinsichtlich welcher Bestandobjekte zu welchen Zeiträumen im vorangegangenen Kalenderjahr der volle anteilige Baurechtszins eingehoben wurde. Die Bauberechtigte ist weiters verpflichtet, den sich aus der Abrechnung ergebenden Differenzbetrag zwischen dem bereits bezahlten Teil des Bauzinses und dem zusätzlich geschuldeten Betrag (der Bauzins abzüglich des Verzichtes zugunsten der Altmieter) bis längstens 20.03. des Folgejahres an die Stadt [A.] (BA 15) zu entrichten.

Für den Fall einer Überschreitung des Zahlungstermins ist die Stadt [A.] berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu verrechnen."

Am 01.02.2017 übermittelte die Beschwerdeführerin weiters den (von der Beschwerdeführerin am 20.09.2012 unterfertigten) "Sideletter zum Baurechtsvertrag" zur Zahl XXXX , betreffend das Baurecht der Beschwerdeführerin auf der Liegenschaft EZ XXXX KG XXXX . Nach diesem "Sideletter", der zwischen der Stadt A und der Beschwerdeführerin abgeschlossen wurde, vereinbarten die Vertragsteile in Ergänzung und teilweiser Modifikation des Baurechtsvertrages in Bezug auf diese Liegenschaft Folgendes:

"Angemessenheit des Bauzinses:

Vereinbart wird, dass für den Fall, dass hervorkommen solltet dass der vereinbarte Bauzins i.S.d. Bestimmungen des WGG unangemessen hoch ist, der Bauzins (auch rückwirkend für die Vergangenheit, insoweit Rückzahlungen von der Bauberechtigten zu leisten sind) auf das angemessene Ausmaß reduziert wird.

Verrechenbarkeit des Bauzinses:

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmung des § 14 Abs. 1 Z 4 WGG und des Artikels von Herrn XXXX ( XXXX , Fragen der Entgeltsbildung bei Abschluss von Kettenbaurechtsverträgen durch gemeinnützige Bauvereinigungen, wobl 2010, 198ff.) gehen beide Vertragsteile davon aus, dass der gegenständliche Bauzins an die Mieter weiterverrechnet werden kann. Da es zu dieser Rechtsfrage jedoch - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung gibt, vereinbaren die Vertragsteile Folgendes:

Sollte hervorkommen, dass der neue Bauzins an die Mieter (oder an einzelne Gruppen von Mietern) nicht oder nicht zur Gänze, weiterverrechnet werden kann, so ist die Bauberechtigte in diesem Umfang ihrerseits von der Zahlung an die Stadt [A] befreit, Beträge die die Bauberechtigte aus diesem Titel an Mieter zurückzuzahlen hat, sind im selben Ausmaß von der Stadt [A] im Zuge der nächst folgenden Bauzinsvorschreibungen gegenzurechnen bzw. in Abzug zu bringen. Beträge, welche nicht auf diese Weise innerhalb von 2 Jahren ab Rechtskraft der Gerichtsentscheidung, mit welcher die Rückzahlungsverpflichtung festgestellt wurde, kompensiert werden können, sind von der Stadt [A] an die Bauberechtigte zurück zu zahlen.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich, alles in ihrer Macht stehende und Zumutbare zu unternehmen, um dies abzuwenden. Sie verpflichtet sich insbesondere, über diese Frage allenfalls anhängig werdende Gerichtsverfahren unter Zuhilfenahme anwaltlicher Vertretung mit Eifer und Gewissenhaftigkeit zu führen und alle Rechtsmittel (bis hin zum Obersten Gerichtshof) auszuschöpfen, um die Weiterverrechenbarkeit des Bauzinses sicherzustellen. Die

Bauberechtigte verpflichtet sich weiters, die Stadt [A] ... über

anhängig werdende Gerichtsverfahren zu informieren und über deren Fortgang auf dem Laufenden zu halten.

Insoweit sich Bestimmungen des Baurechtsvertrages und dieses Sideletters widersprechen geht der Sideletter vor."

2. Das Justizverwaltungsverfahren zur Einhebung der Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG (Gerichtsgebührengesetz) für diesen Verbücherungsvorgang stellt sich bis zur Erlassung des nunmehr angefochtenen Bescheides wie folgt dar:

2.1. Die in der Grundbuchseingabe vom 15.12.2015 angegebene Bemessungsgrundlage für die Gerichtsgebühren in der Höhe von EUR 4.410.773,03 erläuterte die Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 13.01.2016 dahingehend, die bekanntgegebene Bemessungsgrundlage basiere auf dem Grunderwerbssteuerbescheid des Finanzamtes vom 26.05.2015 (wurde vorgelegt). Aus diesem Bescheid geht hervor, dass die Grunderwerbssteuer für den Erwerb des gegenständlichen Baurechtes - auf der Grundlage u.a. des Baurechtsvertrages vom 23.12.2014 und der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" vom 23.12.2014 - von der Bemessungsgrundlage EUR 4.410.737,03 unter Berücksichtigung des reduzierten Bauzinses für die "Altmieter" ermittelt wurde.

2.2. Zunächst erging eine Lastschriftanzeige an die Beschwerdeführerin zur Entrichtung der Eintragungsgebühr in der Höhe von EUR 78.393,00 (als Bemessungsgrundlage wurde gemäß § 15 BewG, § 26 Abs. 1 GGG das 18fache des jährlichen Bauzinses laut Baurechtsvertrag von EUR 395.921,48 [7.126.587,00] angesetzt). Mit Schreiben vom 24.06.2016 wurde der Beschwerdeführerin mitgeteilt, mit dem "Sideletter" sei ausdrücklich nicht der Bauzins abweichend vereinbart worden. Es handle sich bei der Reduktion um einen Verzicht der Stadt A zugunsten der Altmieter aus sozialen Erwägungen. Es sei nicht plausibel, dass der Wert des Baurechtes dadurch geringer sei.

2.3. Da der Betrag nicht bezahlt wurde, schrieb die Kostenbeamtin des Bezirksgerichtes für die Präsidentin des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien (belangte Behörde) der Beschwerdeführerin mit - nach rechtzeitig erhobener Vorstellung gemäß § 7 Abs. 2 GEG außer Kraft getretenem - Mandatsbescheid vom 29.09.2016 eine Eintragungsgebühr in der Höhe von EUR 78.393,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG (Gerichtliches Einbringungsgesetz) von EUR 8,00, zu Zahlung vor.

In der gegen diesen Mandatsbescheid eingebrachten Vorstellung legte die Beschwerdeführerin dar, wie es zur Reduktion des Bauzinses gekommen sei. Schon im Jahr 2007 hätte die Beschwerdeführerin ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Paramenter für die Berechnung aufweise: Der Bodenwert reduziere sich um 20% für die bestehende Verbauung, um 15% für die Großfläche, um 20% für die Schutzzone und um 10% für die langfristig vorhandenen Bestandbeträge. Für den von der Stadt A geforderten Bauzins von EUR 395.921,48 hätten diese Abschläge zu einer Reduktion des Bauzinses auf EUR 98.980,37 an Bauzins pro Jahr geführt. Daraus errechne sich eine Bemessungsgrundlage in der Höhe von 1.781.646,66 (entspricht dem 18fachem Wert). Letztlich hätten die Gespräche mit der Stadt A zu einem Vergleich und einer Reduktion des Bauzinses (von EUR 395.921,48) um zwei Drittel (auf EUR 131.973,83) unter den - in der abgeschlossenen Zusatzvereinbarung ("Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht") angeführten - Bedingungen geführt. Seitens der Stadt A sei gesagt worden, dass der Vertrag nur in dieser Form (Reduktion um zwei Drittel) gestaltet werden könne, obwohl als Basis ein Bauzins von EUR 131.973,83 letztendlich das Ergebnis der Verhandlungen gewesen sei. Unter Berücksichtigung all dieser Komponenten und des daraus resultierenden Wertes, der im Sinne des § 15 BewG ermittelt worden sei (auf die Berechnung der Grunderwerbssteuer wurde verwiesen), ergebe sich eine Bemessungsgrundlage von EUR 4.410.773,03. Diese Form der Berechnung für die Grunderwerbssteuer sei im Übrigen vom Bundesfinanzgericht in mehreren Urteilen als richtig befunden worden. Es sei daher für die Berechnung der Eintragungsgebühr entweder der um zwei Drittel reduzierte Basiswert von EUR 131.973,83 (18facher Wert: EUR 2.375.528,88) oder der - nach Meinung der Beschwerdeführerin richtige - Wert laut der Berechnung der Grunderwerbssteuer von EUR 4.410.737,03 heranzuziehen.

3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wurde die Beschwerdeführerin als zahlungspflichtige Partei mit Zahlungsauftrag gemäß § 6a Abs. 1 GEG erneut verpflichtet, für die Einverleibung des Baurechtes zu TZ 6776/2015 des Bezirksgerichtes

XXXX die Pauschalgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG in der Höhe von EUR 78.393,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr nach § 6a Abs. 1 GEG von EUR 8,00, zusammen EUR 78.401,00, binnen Frist zu bezahlen.

In der Begründung dieses Bescheides führte die belangte Behörde aus, mit Gerichtsbeschluss vom 30.12.2015 sei im Grundbuch antragsgemäß die Eintragung u.a. des Baurechtes und einer Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 395.921,48 vollzogen worden. Unter Heranziehung eines Bauzinses in der Höhe von jährlich EUR 395.921,48 ergebe sich gemäß § 26 GGG iVm § 15 BewG eine Bemessungsgrundlage von gerundet EUR 7.126,587,00 (EUR 395.921,48 x 18). Daraus errechne sich für die Einverleibung des Baurechtes bis 31.12.2073 eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG in der Höhe von gerundet EUR 78.393,00 (1,1 % von EUR 7.126.587,00). Mit dem "Sideletter" sei kein abweichender Bauzins vereinbart worden, es handle sich bei der Reduktion um einen vorübergehenden Verzicht der Stadt A zugunsten der Altmieter aus sozialen Erwägungen. Die bestehenden Mieter (Altmieter) würden statt EUR 8,38 vorübergehend nur EUR 2,80 bezahlen. Bei der Reduktion handle es sich um keine außergewöhnlichen Verhältnisse (wie zB. bei auf einem Gesetz beruhenden Verfügungsbeschränkungen oder behördlichen Anordnungen), die den Wert bzw. die Bemessungsgrundlage gemäß § 26 GGG mindern würden. Die Heranziehung von Durchschnittwerten wegen sozialer oder persönlicher Erwägungen sei bei der Berechnung der gerichtlichen Eintragungsgebühr nicht vorgesehen. Auch die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten Bauzinses sei antragsgemäß in Höhe von jährlich EUR 395.921,48 erfolgt (Punkt 7. des Beschlusses des Bezirksgerichtes vom 30.12.2015).

4. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG mit dem Begehren, die Eintragungsgebühr auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen mit EUR 26.131,00 (1,1% von EUR 2.375.528,88 [18facher Wert des bezifferten und entrichteten Jahresbauzinses von EUR 131.973,83]) festzusetzen. Die belangte Behörde habe der Gebührenberechnung zu Unrecht einen jährlichen Bauzins von EUR 395.921,48 zu Grunde gelegt. Die Beschwerdeführerin habe der Behörde die "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht", aus welcher hervorgehe, dass die Stadt A auf zwei Drittel des jährlichen Bauzinses zugunsten der Altmieter verzichte, und weiters einen "Sideletter", der regle, dass im Falle eines Gerichtsurteiles die Stadt A den zu viel gezahlten Bauzins zurückzahlen müsse, übermittelt. Die Beschwerdeführerin habe auch auf das Urteil des Bundesfinanzgerichtes hingewiesen, das als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer eine Berechnung aus Altersstruktur und Sterbetafel verwendet habe. Überdies sei in der Vorstellung der Beschwerdeführerin ausführlich dargelegt worden, dass schon im Vorfeld der Baurechtsverhandlungen ein Gutachten erstellt worden sei, in dem festgehalten worden sei, dass sich der Bodenwert stark reduziere. Dieses Gutachten sei in den Verhandlungen mit der Stadt A ein wesentlicher Grund gewesen, warum der zu zahlende Bauzins mit EUR 131.973,83 festgesetzt worden sei. Die Beschwerdeführerin habe alle Unterlagen zur Ermittlung des Wertes für die Eintragungsgebühr vorgelegt. Der Anwalt der Stadt A habe der Beschwerdeführerin gegenüber bestätigt, dass sämtliche Schriftstücke als Gesamtvertragswerk zu sehen seien. Basis sei immer der Bauzins von EUR 131.973,83 gewesen, allerdings sei es der Stadt A aus rechtlichen Überlegungen nicht möglich gewesen, dies vertraglich anders zu formulieren. Zwar sei das 18fache des Jahresbauzinses als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, dieser sei aber im vorliegenden Fall um zwei Drittel auf EUR 131.973,83 reduziert worden. Dieser Betrag sei von der Beschwerdeführerin auch tatsächlich bezahlt worden. Die Behörde sei in ihrer Begründung, dass die Gebühr vom Wert des im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielenden Veräußerungspreis zu errechnen sei, nicht auf die Argumente der Beschwerdeführerin in ihrer Vorstellung eingegangen, wonach der Kaufpreis der Liegenschaft ganz wesentlich um die Komponenten "Abschlag für die bestehende Verbauung", "Abschlag für die Großfläche", "Abschlag für die bestehende Schutzzone" sowie "Abschlag für die langfristig vorhandenen Bestandsverträge" zu reduzieren sei. Realistisch sei daher niemals ein Kaufpreis ohne diese Abschläge zu erzielen. Der von der Beschwerdeführerin bezahlte - reduzierte - Bauzins entspreche daher schon aus diesen Gründen dem zu ermittelnden Verkaufspreis. "Andere Grundbücher" [gemeint:

Grundbuchsgerichte/Vorschreibungsbehörden] hätten die Eintragungsgebühr sehr wohl vom verminderten jährlichen Bauzins festgesetzt.

5. Die belangte Behörde machte von der Möglichkeit der Beschwerdevorentscheidung nicht Gebrauch und legte die Beschwerde samt den bezughabenden Akten des Verwaltungsverfahrens dem Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

6. Im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht kam die Beschwerdeführerin der Aufforderung zur Vorlage von Nachweisen zur behaupteten Orientierung anderer Grundbuchsgerichte/Vorschreibungsbehörden am verminderten Bauzins bei Errechnung der Eintragungsgebühr nicht nach.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Die Ausführungen oben unter Punkt I. zum Verfahrensgang (Verwaltungsgeschehen) und Sachverhalt werden festgestellt.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt, insbesondere aus der Grundbuchseingabe der Beschwerdeführerin vom 15.12.2015, dem Beschluss des Bezirksgerichtes zu TZ 6776/2015, dem Baurechtsvertrag, der "Vereinbarung über den vorübergehenden Verzicht" und dem "Sideletter".

Auch wenn letztere zwei Urkunden nicht zum gegenständlichen Eintragungsvorgang in den Verwaltungsakten aufliegen, wird zu Gunsten der Beschwerdeführerin davon ausgegangen, dass gleiche Vereinbarungen auch im gegenständlichen Fall getroffen wurden, und zwar gleichzeitig mit dem Baurechtsvertrag.

Die belangte Behörde hat in der Begründung des angefochtenen Bescheides den maßgeblichen Sachverhalt in Übereinstimmung mit der Aktenlage richtig festgestellt. Diesem Sachverhalt trat die Beschwerdeführerin nicht bzw. mit bloß unsubstantiiertem Vorbringen entgegen.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit.

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.

Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Bundesfinanzgerichtes ist durch das Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (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.

Gemäß § 17 VwGVG sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 B-VG die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles sowie andere näher genannte (im vorliegenden Fall nicht relevante) Gesetze und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte.

Gemäß § 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.

3.2. Die Beschwerde wurde fristwahrend erhoben und es liegen auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen vor.

3.3. In der Sache:

3.3.1. Im Beschwerdefall stellt sich die relevante Rechtslage wie folgt dar:

Gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG beträgt die Gebühr für Eintragungen (Einverleibungen) u.a. des Baurechtes 1,1 vH vom Wert des Rechtes.

Die Gebühr entsteht gemäß § 2 Z 4 GGG mit der Vornahme der Eintragung.

Die Bestimmung des § 26 GGG über die "Wertberechnung für die Eintragungsgebühr" lautet in der hier maßgeblichen Fassung:

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

(2) Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts (Abs. 1) eingangs der Eingabe zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der Plausibilität zu bescheinigen.

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

1. bei einem Kauf der Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,

2. bei einem Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vorhinein feststeht, der Kapitalwert,

3. bei einer Leistung an Zahlungs Statt der Wert, zu dem die Leistung an Zahlungs Statt angenommen wird,

4. bei der Enteignung die Entschädigung.

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

(4) Wenn die Angaben zur Prüfung der Plausibilität nicht für hinreichend bescheinigt erachtet werden, kann die Partei 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 bis zu 50% der so ermittelten Eintragungsgebühr zu entrichten; die Ordnungsstrafe darf jedoch 420 Euro nicht übersteigen.

(5) Bei der Eintragung zum Erwerb eines Pfandrechtes und bei der Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Verpfändung bestimmt sich der Wert nach dem Nennbetrag (Höchstbetrag, § 14 Abs. 2 GBG 1955) der Forderung einschließlich der Nebengebührensicherstellung. Bei Afterpfandrechten kann dieser Wert nie größer sein als der der belasteten Forderung.

(6) Wird die Eintragung von mehreren Berechtigten in einer Eingabe verlangt, so ist die Eintragungsgebühr für jeden Berechtigten nach dem Wert seiner Rechte zu berechnen.

(7) Wird eine Eintragung zum Erwerb eines Rechtes gemeinschaftlich von einer oder mehreren gebührenpflichtigen und gebührenbefreiten Personen begehrt, so ist die Gebühr nur nach dem Anteil des Gebührenpflichtigen zu berechnen."

Der im ersten Teil des BewG enthaltene § 15 lautet samt Überschrift:

"§ 15. Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen

(1) Der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, ist die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in Höhe von 5,5 v. H. auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen.

(2) Immerwährende Nutzungen oder Leistungen sind mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, Nutzungen oder Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des § 16 mit dem Neunfachen des Jahreswertes zu bewerten.

(3) Beruhen die wiederkehrenden Nutzungen oder Leistungen auf der Überlassung von Rechten im Sinne des § 69 Abs. 1 Z 4 oder auf der Überlassung von gewerblichen Erfahrungen und von Berechtigungen oder auf der Gestattung der Verwertung solcher Rechte, so gilt als gemeiner Wert der gesamten Nutzungen und Leistungen das Dreifache des Jahreswertes."

Zur Bestimmung des § 26 GGG erging folgende hier relevante Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes:

Soweit die ErläutRV zur Gerichtsgebühren-Novelle 1984, BlgNR XXIV. GP 3 und 6, davon sprechen, dass sich die Eintragungsgebühr nach dem Verkehrswert bzw. gemeinen Wert der Liegenschaft bemessen solle, findet dies weder in § 26 Abs. 1 GGG noch an anderer Stelle dahingehend Deckung, dass auch bei der Einräumung (Veräußerung) eines bloßen Baurechts der Wert der gesamten Liegenschaft maßgebend sein soll, weshalb den dahingehenden Formulierungen in den ErläutRV keine so weitgehende Bedeutung beizumessen ist (vgl. VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047 unter Hinweis auf VwGH 23.02.2001, 98/06/0240, sowie 13.02.2018, Ra 2017/02/0219).

Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 30.03.2017, Ra 2016/16/0037, (Rz 26) festhielt, entspricht die Regelung des § 26 Abs. 1 letzter Satz dem § 2 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, wonach der Verkehrswert der Preis ist, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Obzwar das Liegenschaftsbewertungsgesetz von seinem in § 1 Abs. 1 näher umschriebenen Geltungsbereich her für die Vorschreibung von Gerichtsgebühren nicht maßgebend ist, trägt die Bestimmung des § 2 Abs. 2 LBG insofern zum Verständnis des § 26 Abs. 1 zweiter Satz GGG bei, als "Sache" etwa auch ein Baurecht sein kann (vgl. die ErläutRV zum LBG, 333 BlgNR XVIII GP 11), womit der Begriff der "Veräußerung" auch in § 26 Abs. 1 zweiter Satz GGG nicht notwendig die Veräußerung der gesamten Liegenschaft als wertbestimmend heraushebt, sondern - vorliegend zur Berechnung des Wertes des einzutragenden Baurechtes - den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer entgeltlichen Einräumung eines Baurechts üblicherweise zu erzielen wäre (vgl. VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047).

Liegen außergewöhnliche Verhältnisse nach § 26 Abs. 3 GGG vor, ist die Anwendung dieser Bestimmung - und somit ein Heranziehen der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage - ausgeschlossen und die Bemessungsgrundlage nach der allgemeinen Regel des § 26 Abs. 1 GGG zu ermitteln (vgl. VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047 VwGH 30.03.2017, Ra 2016/16/0037; vgl. auch VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012).

3.3.2. Daraus ergibt sich für den Beschwerdefall Folgendes:

Unbestritten entstand für die gegenständliche Eintragung des Baurechtes ins Grundbuch (mit der Vornahme der Eintragung) die Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG und hat die "Wertberechnung für die Eintragungsgebühr" nach der Bestimmung des § 26 GGG zu erfolgen.

Strittig ist die Höhe der Eintragungsgebühr bzw. welcher Betrag als Bemessungsgrundlage anzusetzen ist.

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, die Bemessungsgrundlage sei mit dem 18fachen des jährlichen Bauzinses (nicht im Betrag von EUR 395.921,48 laut Baurechtsvertrag, sondern) im (um zwei Drittel) reduzierten Betrag in der Höhe von EUR 131.973,83 gemäß der "Vereinbarung über den vorübergehenden Verzicht", den sie als Gegenleistung tatsächlich bezahlt habe, anzusetzen. Dem kann nicht beigetreten werden:

Richtig ist, dass gemäß § 26 Abs. 3 GGG der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, vorliegend sohin auf die Höhe des Bauzinses (vgl. VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047).

Es trifft auch zu, dass die Verpflichtung, dem Besteller eines Baurechtes über einen bestimmten Zeitraum einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, zur Gegenleistung gehört und diese sich gemäß § 15 Abs. 1 BewG aus dem Kapitalwert des wiederkehrenden Bauzinses, das ist das 18fache des (allenfalls nach § 17 Abs. 3 BewG ermittelten) Jahreswertes, bemisst (vgl. VwGH 01.07.1982, 82/16/0047; vgl. auch die Entscheidungen des Bundesfinanzgerichtes vom 07.03.2016, RV/7102679/2013, und RV/710442/2013, vom 11.09.2014, RV/7102664/2013 und vom 30.09.2014, RV/7102586/2013, sowie VwGH 26.06.1997, 96/16/0239).

Vorauszuschicken ist ferner, dass im vorliegenden Fall in Bezug auf den Wert der Gegenleistung bzw. hinsichtlich der Frage, in welcher Höhe die Stadt A und die Beschwerdeführerin die Jahresleistung (den jährlichen Bauzins) vereinbart haben, - entgegen der Ansicht der belangten Behörde - nicht vom Jahreswert des Bauzinses laut Baurechtsvertrag in der Höhe von EUR 395.921,48 ausgegangen werden kann. Denn die Vertragsparteien schlossen zugleich mit dem Baurechtsvertrag auch die "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht", wonach der im Baurechtsvertrag vereinbarte Bauzins in dem Umfang reduziert wird, als hinsichtlich der "Altmieter" Mieteinnahmen in geringerer Höhe verrechnet werden, somit eine Vereinbarung über den Bauzins (die Gegenleistung) in geringerer Höhe als im Baurechtsvertrag. Aus dem Inhalt der über den Bauzins getroffenen Vereinbarungen in Zusammenschau mit den zeitlichen Umständen des Abschlusses dieser Vereinbarungen und ihrer Genehmigungen durch den Gemeinderat der Stadt A folgt, dass mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" eine den Baurechtsvertrag abändernde Vereinbarung über den Bauzins getroffen wurde, und zwar dahingehend, dass die Bauzinsverpflichtung - zwar nicht generell, aber doch teilweise unter der Voraussetzung tatsächlicher Weiterverrechnung an die "Altmieter" - reduziert wurde. Der mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" abgeänderte Bauzins wurde auch wirksam, da - wie von der Beschwerdeführerin glaubwürdig dargetan - der reduzierte Bauzins als Gegenleistung tatsächlich vorgeschrieben und bezahlt wurde. Unter Berücksichtigung, dass die Gegenleistung nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu ermitteln ist, bei der es nicht auf die beurkundete, sondern auf die tatsächlich gegebene Gegenleistung ankommt, und - dem wirtschaftlichen Gehalt nach - eine (formal aus mehreren Verträgen bestehende) einheitliche Gestaltung als solche der steuerlichen Betrachtung zu unterziehen ist (vgl. VwGH 21.04.2005, 2004/15/0155), liegt im Beschwerdefall mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" eine relevante vom Baurechtsvertrag abweichende Vereinbarung über den Bauzins (die Gegenleistung) vor, sodass von einer Gegenleistung im (kapitalisierten) Wert des verminderten jährlichen Bauzinses von EUR 131.973,83 auszugehen ist. Auch aus dem "Sideletter" ergibt sich nichts anderes.

In weiterer Folge ist zu prüfen, ob dieser reduzierte Bauzins, der hier die Gegenleistung bildet, gemäß § 26 Abs. 3 GGG als Bemessungsgrundlage für die Gerichtgebühren anzusetzen ist oder ob außergewöhnliche Verhältnisse mit offensichtlichem Einfluss auf die Gegenleistung (den Bauzins) vorliegen, die dies ausschließen.

Im Beschwerdefall sind außergewöhnliche Verhältnisse in diesem Sinn zu bejahen:

Der reduzierte Bauzins entspricht als Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes offenkundig nicht dem Preis, der auf dem freien Markt erzielbar wäre, und liegt daher unter dem Verkehrswert. Dies ergibt sich schon aus dem eindeutigen Inhalt der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht", wonach der im Baurechtsvertrag vereinbarte Bauzins nicht etwa wegen wertmindernder Umstände, sondern bloß deshalb um zwei Drittel reduziert wurde, um die Verrechnung des Bauzinses an die "Altmieter" sozial verträglich zu gestalten. In dieses Bild passt, dass "keine generelle Reduktion" des im Baurechtsvertrag ausgehandelten Bauzinses vereinbart wurde, sondern bloß ein "akkordierter Verzicht" zugunsten der "Altmieter", und die Reduktion mit der Beendigung des Altmietverhältnisses endet. Damit waren aber nicht wertbeeinflussende Faktoren, sondern "soziale Erwägungen" für den - unter dem Verkehrswert liegenden - verminderten Bauzins (die Gegenleistung) bestimmend, womit außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG vorliegen (vgl. VwGH 01.03.2018, Ra 2018/16/0012; vgl. dazu auch die ErläutRV zur Gerichtsgebühren-Novelle 1984 zur Neufassung des § 26 GGG, BlgNR XXIV GP 6, wonach § 26 Abs. 3 GGG festlegt, dass der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf den freien Markt erzielbaren Preis entspricht).

Der verminderte Bauzins, den die Beschwerdeführerin als Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes tatsächlich geleistet hat, kann daher gemäß § 26 Abs. 3 GGG, wonach bei Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen ein Abstellen auf die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage ausgeschlossen ist, gerade nicht als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr herangezogen werden, sondern wird die Bemessungsgrundlage hier nach § 26 Abs. 1 GGG bestimmt, wonach der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Wert heranzuziehen ist.

Bei der Ermittlung des Wertes des eingetragenen Baurechtes nach § 26 Abs. 1 GGG im Beschwerdefall ist mit der belangten Behörde davon auszugehen, dass der in Punkt 2. des Baurechtsvertrages zwischen der Beschwerdeführerin und der Stadt A vereinbarte jährliche Bauzins von EUR 395.921,48 (18facher Wert [Kapitalwert]: EUR 7.126.587,00) zumindest dem Wert entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer entgeltlichen Einräumung des Baurechts üblicherweise zu erzielen wäre, sodass dieser Wert gemäß § 26 Abs. 1 GGG als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr heranzuziehen ist. Ebenso wurde die Reallast mit diesem Wert im Grundbuch eingetragen.

Auch mit Blick auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nicht zu erkennen, dass dieser Wert als Verkehrswert des eingetragenen Baurechtes zu hoch angesetzt wäre.

Der von der Beschwerdeführerin herangezogene geringere Wert, der (aufgrund der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" um zwei Drittel) reduzierte Jahresbauzins von EUR 131.973,83 (18facher Wert [Kapitalwert]: EUR 2.375.528,88) bzw. der Betrag von EUR 4.410.737,03, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer, ist als Verkehrswert des eingetragenen Baurechtes im Sinne des § 26 Abs. 1 GGG nicht plausibel.

Wie bereits oben ausgeführt, entspricht der reduzierte Bauzins als Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes offenkundig nicht dem Preis, der auf dem freien Markt erzielbar wäre. Weder aus der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" oder dem "Sideletter" noch aus den anderen von der Beschwerdeführerin eingebrachten Unterlagen ergibt sich eine Verminderung des Verkehrswertes des Baurechtes. Die "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" beeinflusst (reduziert) zwar den Bauzins, es ist aber nicht ersichtlich, dass damit auch der Verkehrswert des Baurechtes gemindert wird. Der verminderte Bauzins bildet in einem Fall wie dem vorliegenden vielmehr keinen hinreichenden, den Preis des Baurechtes bestimmenden Umstand. Zum einen handelt es sich nicht um eine generelle Reduktion des Bauzinses, sondern um einen zwischen den Vertragsteilen akkordierten Verzicht zugunsten der "Altmieter", wobei die Reduktion auch mit der Beendigung des Altmietverhältnisses endet. Zum anderen geht aus der Vereinbarung hervor, dass die Reduktion des Bauzinses zugunsten der Altmieter (bloß) aus "sozialen Überlegungen" unter der Voraussetzung der tatsächlichen Weiterverrechnung an die "Altmieter" erfolgt. Bei einer derartigen, nicht "generellen", abweichenden Vereinbarung des Bauzinses in Form eines akkordierten Verzichts aus "sozialen Überlegungen" kann nicht angenommen werden, dass sich dadurch der Verkehrswert des Baurechtes verringert. Diese Vereinbarung wurde überdies nicht verbüchert und ist diese nicht als Recht/Last mit dem Baurecht verbunden. Auch daraus ist zu schließen, dass durch die "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" bzw. durch die Bauzinsreduktion der Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei Einräumung des eingetragenen Baurechtes üblicherweise zu erzielen wäre, nicht mindernd beeinflusst wurde. Im Ergebnis kommt dem Umstand, dass aufgrund der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" der Bauzins (tatsächlich) reduziert wurde, keine Wirkung auf den für die Einräumung des Baurechtes im Geschäftsverkehr erzielbaren Preis zu. Auch aus dem

"Sideletter" ergibt sich nichts anderes.

Umstände, die auf eine Wertminderung des gegenständlichen Baurechtes schließen ließen, sind nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführerin in der Beschwerde auf ihr Vorbringen in der Vorstellung und darauf hinweist, dass Faktoren gegeben seien, die den Wert des Grundstückes (der Liegenschaft) erheblich minderten, ist ihr entgegenzuhalten, dass für die Ermittlung des Wertes des einzutragenden Baurechtes nach § 26 Abs. 1 GGG nicht etwa der Preis bestimmend ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Veräußerung des Eigentums an der Liegenschaft üblicherweise zu erreichen wäre, sondern der Preis, der unter den genannten Verhältnissen üblicherweise für die Einräumung des Baurechts zu erzielen wäre (vgl. VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047). Vor diesem Hintergrund kann das - eine Minderung des Wertes der Liegenschaft behauptende - Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach wegen vorzunehmender Abschläge in Bezug auf den Bodenwert der Kaufpreis der Liegenschaft ganz wesentlich zu reduzieren und im Geschäftsverkehr niemals ein Kaufpreis ohne diese Abschläge zu erzielen sei, hier nicht von Bedeutung sein. Dass aufgrund dieser oder anderer Faktoren der Wert des gegenständlichen Baurechtes gemindert würde, ist nicht zu ersehen. Die Beschwerdeführerin behauptet (in ihrer Beschwerde) zwar auch, dass der im Baurechtsvertrag vereinbarte Jahresbauzins von EUR 395.921,48 zu hoch angesetzt wäre, bezieht sich dabei aber wiederum auf die aus ihrer Sicht vorzunehmenden Abschläge in Bezug auf den Bodenwert der Liegenschaft, die aber nach ihren weiteren eigenen Ausführungen, ua. in der Vorstellung, gerade nicht zur Reduktion des Bauzinses geführt haben. Demnach waren diese Abschläge bzw. war ein (allenfalls) verminderter Bodenwert nicht die Ursache der Bauzinsreduktion, sondern wurde der Bauzins aus "sozialen Erwägungen" den Altmietern gegenüber reduziert.

Die Beschwerdeführerin hat im gesamten Verfahren, über Aufforderung der belangten Behörde, keine Urkunden/Bescheinigungsmittel vorgelegt, aus denen ein verminderter Verkehrswert des Baurechtes hervorgehen würde, und haben die von der belangten Behörde angestellten Ermittlungen nicht ergeben, dass ein geringerer Wert als Verkehrswert und damit als Bemessungsgrundlage anzusetzen wäre. Die von der Beschwerdeführerin beigebrachten Urkunden/Bescheinigungsmittel weisen zwar eine (tatsächliche) Bauzinsreduktion aus, haben jedoch keinerlei Aussagekraft hinsichtlich eines niedrigeren Verkehrswertes des Baurechtes als dem von der belangten Behörde angenommenen. Auch im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht ist es der Beschwerdeführerin nicht gelungen, die von ihr behauptete Heranziehung des verminderten Bauzinses als Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr zu belegen oder die Annahme der Behörde hinsichtlich des Wertes (Verkehrswertes) des hier in Rede stehenden Baurechtes in Zweifel zu ziehen.

Im Ergebnis vermochte die Beschwerdeführerin einen (gegenüber dem im Grundbuch eingetragenen Wert) verminderten Verkehrswert des Baurechtes nicht stichhältig darzutun.

Hinweise auf Entscheidungen im Verfahren zur Bestimmung der Grunderwerbssteuer, denen der verminderte Bauzins zu Grunde gelegt wurde, können im Beschwerdefall mangels Anknüpfung der Eintragungsgebühr an die grunderwerbssteuerliche Bemessungsgrundlage bzw. wegen der unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen nicht erfolgreich sein.

Die streitgegenständlich gerichtgebührenrelevante Bemessungsgrundlage beträgt - wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid zu Grunde gelegt - daher EUR 7.126.587,00 (gemäß § 26 Abs. 1 GGG iVm § 15 Abs. 1 BewG das 18fache des Jahreswertes des jährlichen Bauzinses laut Baurechtsvertrag von EUR 395.921,48).

Aus dieser Bemessungsgrundlage folgt - wie von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid richtig errechnet - eine Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG von gerundet EUR 78.393,00 (vgl. § 6 Abs. 2 GGG, wonach nicht in vollen Euro bestehende Bemessungsgrundlagen sowie die Hundertsatz- und Tausendsatzgebühren auf den nächsthöheren Eurobetrag aufzurunden sind).

Da diese Gebühr nicht entrichtet wurde, war die belangte Behörde gemäß § 1 iVm § 6a Abs. 1 GEG verpflichtet, der zahlungspflichtigen Beschwerdeführerin diese gleichzeitig mit der Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG in Höhe von EUR 8,00, somit insgesamt EUR 78.401,00, zur Zahlung vorzuschreiben.

Selbst wenn man annehmen wollte, dass mit der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" der im Baurechtsvertrag festgesetzte jährliche Bauzins (EUR 395.921,48) nicht abweichend vereinbart wurde, weil es sich nach dem Inhalt der "Vereinbarung über einen vorübergehenden Verzicht" um keine "generelle Reduktion" des Bauzinses gehandelt hat, würde sich am Ergebnis nichts ändern. Diesfalls wäre nämlich als Wert der Gegenleistung für die

Einräumung des Baurechtes der Kapitalwert des im Baurechtsvertrag bezifferten Jahreswertes des Bauzinses anzusehen und somit (in diesem Fall gemäß § 26 Abs. 3 GGG iVm § 15 Abs. 1 BewG) als Bemessungsgrundlage ebenfalls das 18fache des Jahreswertes des Bauzinses laut Baurechtsvertrag von EUR 395.921,48 heranzuziehen. Denn bei Zugrundelegung dieses Wertes der Gegenleistung wären außergewöhnliche Verhältnisse, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, nicht ersichtlich, weil dann eben nicht gesagt werden könnte, dass die Gegenleistung offenkundig nicht dem auf den freien Markt erzielbaren Preis entspricht.

3.4. Die behauptete Rechtswidrigkeit des Bescheides liegt nicht vor. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Bescheid aus anderen, nicht geltend gemachten Gründen iSd Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG rechtswidrig rechtswidrig wäre. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

3.5. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen. Im vorliegenden Fall lässt die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten. Die Notwendigkeit der Durchführung einer Verhandlung ist auch im Hinblick auf Art. 6 Abs. 1 EMRK und Art. 47 GRC nicht ersichtlich (vgl. dazu auch VwGH 26.06.2003, 2000/16/0305, wonach die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Verfahren zur Vorschreibung/Einbringung von Gerichtsgebühren nicht erforderlich ist, und VwGH 11.01.2016, Ra 2015/16/0132, wonach Angelegenheiten der Gerichtsgebühren nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 EMRK fallen).

Zu B)

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

Die vorliegende Entscheidung hängt nicht von der Lösung einer Rechtsfrage ab, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. insbesondere VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0047) noch weicht die gegenständliche Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor. Es war daher auszusprechen, dass die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig ist.

**Schlagworte**

außergewöhnliche Verhältnisse, Baurecht, Bauzinsreduktion, Bemessungsgrundlage, Einhebungsgebühr, Eintragungsgebühr, Gerichtsgebührenpflicht, Grundbuchseintragung, Vereinbarung, Verkehrswert

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2019:W108.2153240.1.00

**Zuletzt aktualisiert am**

09.03.2020

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at