

# TE Bvwg Erkenntnis 2021/10/7 W138 2245499-1

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.10.2021

## Entscheidungsdatum

07.10.2021

## Norm

B-VG Art133 Abs4

LiegTeilG §13 Abs1

LiegTeilG §13 Abs2

LiegTeilG §13 Abs3

LiegTeilG §13 Abs4

LiegTeilG §13 Abs5

VermG §3 Abs4

VwGVG §24 Abs4

VwGVG §28 Abs1

VwGVG §28 Abs2

## Spruch

W138 2245499-1/5E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Klaus HOCHSTEINER über die Beschwerde des Erich Anton XXXX, gegen den Bescheid des Vermessungsamtes Innsbruck, Bürgerstraße 34, 6020 Innsbruck vom 19.05.2021, Geschäftsfallnummer (GFN) 783/2021/81 zu Recht:

A)

Die Beschwerde des Erich Anton R XXXX gegen den Bescheid des Vermessungsamtes Innsbruck vom 19.05.2021, Geschäftsfallnummer (GFN) 783/2021/81 wird abgewiesen.

B)

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

## Text

Entscheidungsgründe:

#### I. Verfahrensgang:

Beim Vermessungsamt Innsbruck langte am 30.11.2020 der Antrag der Eigentümer der Grundstücke XXXX (Emma und Markus S XXXX ), XXXX (Erich Anton R XXXX ), XXXX (Walter K XXXX ) und XXXX (Gemeinde V XXXX ) auf grundbücherliche Durchführung gemäß den Sonderbestimmungen des § 13 LiegTeilG betreffend der Trennstücke 1-5 des Planes GZ 5530 vom 17.11.2020 der N XXXX KG ein.

Inhalt des Planes war die Abschreibung der Trennstücke 2 mit der Fläche von 13m<sup>2</sup> und des Trennstücks 3 mit einer Fläche von 3m<sup>2</sup> von Grundstück XXXX , EZ 582, KG XXXX und die Zuschreibung des Trennstücks 1 und 4 mit einer Fläche von jeweils 1m<sup>2</sup> zu Grundstück XXXX , EZ 582, KG XXXX . Die Fläche des Grundstücks XXXX wurde in Summe um 14 m<sup>2</sup> verringert.

Das Vermessungsamt Innsbruck hat den Antrag mit dem angefochtenen Bescheid abgewiesen, mit der Begründung, dass die Geringwertigkeitsgrenze von € 2.000,- sowohl hinsichtlich des Trennstücks 2 (13m<sup>2</sup>) gemäß § 13 Abs 3 LiegTeilG, als auch hinsichtlich der Wertminderung der insgesamt abzuschreibenden Trennstücke unter Gegenrechnung der zuzuschreibenden Trennstücke 1 und 4 gemäß § 13 Abs 4 Z 1 LiegTeilG um mindestens den mehr als dreifachen Wert überschritten sei.

Mit Schreiben vom 15.06.2021 erstatte der BF eine Beschwerde und führte aus, dass die Trennstücke aufgrund deren Lage und Größe keinen € 2000,- übersteigenden Verkehrswert hätten. Die Grenzen seien lediglich so eingetragen worden, wie sie aufgrund der Ersitzung seit vielen Jahren bestehen würden, somit sei keine Wertänderung der einzelnen Grundbuchkörper eingetreten. Es sei auf die falsche Adresse der Grundstücke abgestellt worden.

#### II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

##### 1. Feststellungen:

Der BF ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks XXXX , Katastralgemeinde (KG) XXXX . Am 30.11.2020 langte beim Vermessungsamt Völs der Antrag der Eigentümer der Grundstücke XXXX (Emma und Markus S XXXX ), XXXX (Erich Anton R XXXX ), XXXX (Walter K XXXX ) und XXXX (Gemeinde V XXXX ) auf grundbücherliche Durchführung gemäß § 13 LiegTeilG des Planes GZ 5530 der N XXXX KG, vom 17.11.2020 hinsichtlich der Trennstücke 1-5 ein. Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich in der Gemeinde V XXXX . Trennstück 5 ist kein Teil des Grundstück XXXX .

Dem Akt des Vermessungsamtes Innsbruck ist zu entnehmen, dass das Trennstück 2 eine Fläche von 13 m<sup>2</sup> und das Trennstück 3 eine Fläche von 3 m<sup>2</sup> hat. Die Trennstücke 1 und 4 haben jeweils eine Fläche von 1 m<sup>2</sup>. Trennstück 2 und 3 sollen vom Grundstück XXXX abgeschrieben und Trennstück 1 und 4 dem Grundstück XXXX zugeschrieben werden. Die Fläche des Grundstücks XXXX würde in Summe um 14 m<sup>2</sup> verringert. Das Grundstück XXXX weist grundbücherliche Belastungen auf.

Im Akte des Vermessungsamtes Innsbruck findet sich eine Aufstellung der Statistik Austria über die Durchschnittspreise pro Quadratmeter für Baugrundstücke der Bezirke Innsbruck-Land, unter anderem auch der Gemeinde V XXXX , für welche ein Durchschnittspreis von 573,60 Euro/m<sup>2</sup> angeführt ist. Zudem wurde eine Abfrage auf der Internetseite [www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at) der I XXXX GmbH durchgeführt. Bei den angeführten Preisen handelt es sich um den mittleren Kaufpreis (Median) der im Grundbuch eingetragenen Kauf-Transaktionen auf Gemeindeebene. Diese Abfrage ergab einen Preis für Bauland in Höhe von 448,22 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Trennstücke 1-4 liegen lt. Flächenwidmungsplan in einem Gebiet mit Baulandwidmung.

Die Geringwertigkeitsgrenze von Euro 2000 wird sowohl hinsichtlich des Trennstückes 2 § 13 Abs. 3 LiegTeilG) als auch bezüglich der Wertminderung der gesamt abzuschreibenden Trennstücke unter Gegenrechnung der zuzuschreibenden Trennstücke 1 und 4 (§ 13 Abs. 4 Z 1 LiegTeilG um ein Mehrfaches des Grenzwertes überschritten.

##### 2. Beweiswürdigung:

Der Verfahrensgang und die Feststellungen ergeben sich aus dem eindeutigen Akteninhalt, inkl. einem Orthophoto der Örtlichkeit des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV), den Angaben des öffentlichen Grundbuches und

der digitalen Katastralmappe. Bei der Beweiswürdigung haben sich gegen die Echtheit und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen des Verfahrens vor der Vermessungsbehörde, soweit sie sich in den Feststellungen finden, keine Bedenken ergeben.

### 3. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 6 BVwGG iVm § 3 Abs 4 VermG hatte das BVwG gegenständlich durch Einzelrichter zu entscheiden und dabei mangels Sonderverfahrensvorschriften im VermG das VwGVG und subsidiär das AVG als Verfahrensgesetz anzuwenden.

Zu A)

§13 Liegenschaftsteilungsgesetz lautet:

(1) Wenn ein Trennstück oder mehrere Trennstücke lastenfrei oder unter Mitübertragung von Grunddienstbarkeiten abgeschrieben werden sollen und die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Abschreibung nach den Abs. 3 oder 4 offenbar gegeben sind, kann die Vermessungsbehörde den Antrag auf bücherliche Durchführung, die Zustimmung der Buchberechtigten zur lastenfreien Abschreibung und den Titel des Eigentumserwerbs beurkunden. Der Rang der Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem der Beschluss über die Ab- und Zuschreibung der Einlaufstelle übergeben wird.

(2) Auf Grund dieser Beurkundung und des dem Anmeldungsbogen zugrundeliegenden Planes ist, sofern die in den Abs. 3 oder 4 genannten Voraussetzungen vorliegen, die Ab- und Zuschreibung zu bewilligen. Hierzu bedarf es unbeschadet sonstiger Voraussetzungen weder der Vorlage einer Urkunde noch der Zustimmung oder Aufforderung (§ 4) der Buchberechtigten. Doch sind diese von der Abschreibung zu verständigen.

(3) Die Abschreibung von einem Grundbuchkörper ist zulässig, wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchkörper verbleibenden Grundstücke infolge der Abschreibung jedes einzelnen Trennstücks offenbar um nicht mehr als je 2 000 Euro verringert.

(4) Die Abschreibung von einem belasteten Grundbuchkörper ist überdies nur zulässig,

1. wenn sich der Wert der bei dem Grundbuchkörper verbleibenden Grundstücke zuzüglich des Werts der gleichzeitig zugeschriebenen Trennstücke infolge der Abschreibung insgesamt offenbar um nicht mehr als 2 000 Euro verringert,
2. wenn die Summe der Flächeninhalte der Trennstücke 5 vom Hundert des Flächeninhalts des Grundbuchkörpers nicht übersteigt,
3. wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor der Bewilligung der Abschreibung keine lastenfreie Abschreibung auf Grund dieses Absatzes vorgenommen worden ist und
4. wenn durch die begehrte Abschreibung die Ausübung einer Dienstbarkeit nicht unmöglich gemacht oder behindert wird.

(5) Die folgenden bücherlichen Rechte gelten nicht als Belastung im Sinn des Abs. 4:

1. Dienstbarkeiten, die auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sind (§ 12 Abs. 2 GBG) und die sich nicht auf die abzuschreibenden Trennstücke beziehen (§ 3 Abs. 2),
2. Grunddienstbarkeiten, die mitübertragen werden (§ 3 Abs. 1), und
3. Lasten, bei denen die Buchberechtigten der lastenfreien Abschreibung zugestimmt haben.

Die Wertminderung der Grundbuchkörper, von welchen ab- bzw. zugeschrieben werden soll (im gegenständlichen Fall GStNr. XXXX KG XXXX ), ist ohne Vornahme umständlicher und förmlicher Schätzungen zu ermitteln, wobei von ortsüblichen Durchschnittspreisen auszugehen ist. Wenn nur durch ein langwieriges Sachverständigenverfahren festgestellt werden kann, ob in diesem besonderen Fall die Wertminderung die festgesetzte Höchstgrenze nicht überschreitet, ist das vereinfachte Verfahren nicht anzuwenden. Ein umfangreiches Ermittlungsverfahren würde dem Sinngehalt der Gesetzesbestimmung zuwiderlaufen, da das Verfahren gemäß § 13 LiegTeilG vor der Vermessungsbehörde und dem Grundbuchsgericht im Interesse der Verwaltungsvereinfachung möglichst rasch und unkompliziert zu gestalten ist.

Die Wertermittlung soll nur die Voraussetzung für die Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 LiegTeilG prüfen und braucht einer ordentlichen, sachverständigen Schätzung nicht Stand zu halten. Dies ergibt sich eindeutig aus der Verwendung des Wortes "offenbar". Wenn sich im Zuge des Ermittlungsverfahrens Zweifel am Vorliegen einer

der Voraussetzungen ergeben – diese also nicht “offenbar“ vorliegen – hat die Vermessungsbehörde von der Durchführung des vereinfachten Verfahrens Abstand zu nehmen (vgl. OGH vom 05.09.1989, GZ 50b 94/88).

Der BF bringt vor, dass keine Wertminderung des Grundbuchkörpers eingetreten sei, weil bereits eine Ersitzung stattgefunden habe und die Grenzen nur auf diesen Stand berichtigt worden seien. Dazu ist auszuführen, dass die Wertminderung bei einem Grundbuchkörper durch die Abschreibung eintritt. Dies unabhängig davon welcher Titel dieser Abschreibung zu Grunde lag (Kauf, Tausch, Schenkung, Ersitzung). Auch eine ersessene Fläche hat zwangsläufig einen Verkehrswert. Das primär von der Abschreibung betroffene Grundstück XXXX ist insbesondere mit einem Pfandrecht belastet. Würde man bei einer bereits eingetretenen Ersitzung, zu dem Ergebnis gelangen, dass die Wertminderung der Abschreibung 0 betragen würde, hätte dies zur Folge, dass dem einverleibten Kreditgeber auf diesem Umweg der Deckungsstock einfach entzogen werden könnte. Da diese Vorgehensweise nicht im Sinne des Gesetzgebers sein kann, hat auch bei einer allfälligen Ersitzung die Wertminderung des Grundbuchkörpers unter Zugrundelegung des Verkehrswertes zu erfolgen.

Im gegenständlichen Fall hat das Vermessungsamt Innsbruck eine Auflistung der Statistik Austria und die Internetseite [www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at) zur Bewertung des Verkehrswertes herangezogen. Aus diesen unabhängigen Quellen ergibt sich für die Gemeinde V XXXX ein durchschnittlicher Baulandpreis von 573,60 Euro/m<sup>2</sup> (Statistik Austria) und 448,22 Euro/m<sup>2</sup> ([www.bodenpreise.at](http://www.bodenpreise.at)). Dies ergibt hinsichtlich der Summe der von dem Grundstück XXXX, EZ 582 abzuschreibenden Fläche (14 m<sup>2</sup>) auch mit dem geringsten anzusetzenden Wert (14 m<sup>2</sup> x 448,22 EUR/m<sup>2</sup>) EUR 6.835,08 und somit eine mehr als dreifache Überschreitung der Wertgrenze. Es sind keine Umstände hervorgekommen, welche diese Bewertung in Zweifel ziehen würden.

Dass die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid die falsche Adresse angegeben hat, war für die Berechnung nicht von Relevanz, da sich die angegebenen Preise auf Durchschnittspreise der gesamten Gemeinde und nicht auf einzelne Adressen beziehen.

Die Voraussetzung des § 13 LiegTeilG, dass der Wert der abzuschreibenden Trennstücke offenbar – das heißt ohne Zweifel – unter der Wertgrenze von € 2000,- liegt, ist somit im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Es war daher spruchgemäß zu erkennen.

Zum Entfall der mündlichen Verhandlung:

Gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG kann eine Verhandlung entfallen, wenn der das vorangegangene Verwaltungsverfahren einleitende Antrag der Partei oder die Beschwerde zurückzuweisen ist, oder bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt oder die angefochtene Weisung für rechtswidrig zu erklären ist.

Gemäß § 24 Abs 4 VwGVG kann das Verwaltungsgericht, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, ungeachtet eines Parteiantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Art 6 Abs 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, [EMRK] noch Art 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 [GRC] entgegenstehen.

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ist im vorliegenden Fall geklärt und betrifft das gegenständliche Verfahren ausschließlich Rechtsfragen, sodass rechtskonform von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgesehen werden konnte. Auch hat der BF die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht beantragt.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

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

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, wobei auf die unter zu A) zitierten Entscheidungen verwiesen wird.

Es liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung einer zu lösenden Rechtsfrage vor. Die Wahrscheinlichkeitsbeurteilung gemäß § 25 Abs. 2 VermG beruht zudem im Wesentlichen auf nicht revisiblen Tatsachenfragen.

**Schlagworte**

Berechnung Bewertung Geringfügigkeitsgrenze Grundstücksabschreibung Liegenschaftsteilung Offensichtlichkeit Verkehrswert Voraussetzungen Wertermittlung

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2021:W138.2245499.1.00

**Im RIS seit**

20.01.2022

**Zuletzt aktualisiert am**

20.01.2022

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)