



Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Mairinger und den Hofrat Dr. Thoma sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Galli, LL.M., über die Revision des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg, gegen den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. Jänner 2018, Zl. L521 2174682-1/2E, betreffend Gerichtsgebühren (mitbeteiligte Partei: S Gesellschaft m.b.H. in N, vertreten durch die Berlin & Partner Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Schwarzstraße 21), den **Beschluss**

gefasst:

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Bund hat der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in Höhe von € 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung:

- 1 Mit dem angefochtenen, mit 19. Jänner 2017 datierten, offensichtlich am 19. Jänner 2018 gefassten Beschluss hob das Bundesverwaltungsgericht den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 8. September 2017, mit dem der Mitbeteiligten für die Einverleibung des Eigentumsrechts an einer näher bezeichneten Liegenschaft eine Eintragungsgebühr gemäß TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv 73.205 € sowie eine Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG iHv 8 €, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung iHv 33.000 €, vorgeschrieben worden war, auf und verwies die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheids an den Präsidenten des Landesgerichts Salzburg zurück. Weiters sprach das Bundesverwaltungsgericht aus, dass eine Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei.
- 2 In der Begründung führte das Bundesverwaltungsgericht aus, die Mitbeteiligte sei die Eigentümerin einer näher bezeichneten Liegenschaft in N, auf der ein Schloss sowie dazugehörige Nebengebäude errichtet seien.
- 3 Mit Beschluss des Landesgerichts Salzburg vom 16. September 2009 sei über das Vermögen des vormaligen Eigentümers der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft das Konkursverfahren eröffnet worden. Mit Kaufvertrag vom



22. Oktober 2012 habe die Mitbeteiligte die Liegenschaft aus der Konkursmasse um den Kaufpreis von 3.000.000 € erworben. Die Veräußerung sei mit rechtskräftigem Beschluss des Landesgerichts Salzburg vom 29. November 2012 insolvenzrechtlich genehmigt worden.

- 4 Mit Beschluss vom 11. November 2013 habe das Bezirksgericht N die Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten der Mitbeteiligten bewilligt. Für diesen Erwerb habe die Mitbeteiligte am 14. November 2013 eine Eintragungsgebühr iHv 33.000 € entrichtet.
- 5 Aufgrund einer internen Revision sei die Mitbeteiligte nach Erlassung einer Lastschriftanzeige mit Mandatsbescheid vom 22. Mai 2017 ausgehend von einer - auf einem für eine Zwangsversteigerung eingeholten Verkehrswertgutachten basierenden - Bemessungsgrundlage von 6.655.000 € zur Zahlung einer Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv 73.205 € sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG iHv 8 €, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung iHv 33.000 €, verpflichtet worden.
- 6 In der dagegen erhobenen Vorstellung habe die Mitbeteiligte vorgebracht, es liege zwar ein Sachverständigengutachten für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft vor, das deren Verkehrswert mit 6.655.000 € ausweisen würde. Trotz intensiver Bemühungen habe der Masseverwalter jedoch mehr als drei Jahre lang keinen Käufer zu diesem Preis gefunden. Bei einem Versteigerungsverfahren des Bezirksgerichts N sei kein Interessent erschienen, obwohl der Ausrufungspreis nur 3.327.500 € betragen habe. Ein höherer Kaufpreis sei letztlich nicht erzielbar gewesen und sei der Kaufvertrag mit der Mitbeteiligten insolvenzrechtlich genehmigt worden. Zum Beweis dafür seien von der Mitbeteiligten drei Zeugen namhaft gemacht sowie weitere Urkunden vorgelegt worden. Im weiteren Verfahren seien von der Mitbeteiligten zur Bescheinigung des Umstands, dass der ermittelte Verkehrswert nicht dem tatsächlich am Markt erzielbaren Preis entsprochen habe, die Stellungnahme eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vorgelegt sowie die Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens beantragt worden.



- 7 Mit Bescheid vom 8. September 2017 habe der Präsident des Landesgerichts Salzburg die Mitbeteiligte neuerlich zur Zahlung einer Eintragungsgebühr nach TP 9 lit. b Z 1 GGG iHv 73.205 € sowie einer Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GEG iHv 8 €, abzüglich der bereits geleisteten Zahlung iHv 33.000 €, verhalten. Begründend sei ausgeführt worden, dass das Gutachten des gerichtlich beeideten Sachverständigen Dr. H vom 9. September 2011, aus dem sich ein Verkehrswert von 6,655.0000 € ergebe, schlüssig sei. Der vormalige Eigentümer der Liegenschaft habe diese 1992 um 4,745.000 € gekauft. Außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs. 3 GGG lägen auch im Falle einer unter Zwang oder aus der Not heraus begründeten Veräußerung vor, da ein Verkäufer eine Sache gewöhnlicher Weise nicht unter deren Wert veräußern würde.
- 8 Mit dem angefochtenen Beschluss hob das Bundesverwaltungsgericht - aufgrund der Beschwerde der Mitbeteiligten - den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg vom 8. September 2017 auf und verwies die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheids an den Revisionswerber zurück.
- 9 In der Begründung führte das Bundesverwaltungsgericht nach Wiedergabe der Bestimmungen des § 28 Abs. 2 und 3 VwGVG und der dazu ergangenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes aus, eine Aufhebung und Zurückverweisung der Angelegenheit an die Verwaltungsbehörde komme nur bei gravierenden Ermittlungslücken in Betracht. Solche lägen im verfahrensgegenständlichen Fall vor, habe der Revisionswerber doch die Einvernahme sämtlicher von der Mitbeteiligten angebotenen Zeugen zum Beweis dafür, dass zum Zeitpunkt der Veräußerung der Liegenschaft kein höherer Kaufpreis als 3,000.000 € erzielbar gewesen sei, unterlassen und nur unzureichende Feststellungen zum (allfälligen) Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags getroffen.
- 10 § 26 Abs. 1 GGG knüpfe hinsichtlich der Berechnung der Eintragungsgebühr an den Wert des einzutragenden Rechts an. Dieser Wert werde nach § 26 Abs. 1 zweiter Satz leg. cit. durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. § 26



Abs. 3 Z 1 GGG stelle die widerlegbare Vermutung auf, dass der Kaufpreis diesem Wert entspreche. Diese Vermutung komme jedoch nur zum Tragen, wenn keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen würden, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt hätten, sodass diese Gegenleistung offenkundig nicht dem am freien Markt erzielbaren Preis entspreche.

- 11 Auch im Fall der Verschleuderung des eigenen Vermögens oder bei einer Veräußerung unter Zwang oder aus der Not heraus sei von außergewöhnlichen Verhältnissen auszugehen, wenn dabei ein signifikanter Abschlag gegenüber dem ansonsten unter herkömmlichen Umständen am freien Markt erzielbaren Preis hingenommen werde und sich dies in den begleitenden Umständen der Transaktion auch entsprechend äußere, etwa wenn ein Objekt überhaupt nur sehr kurze Zeit am freien Markt angeboten werde. Auch ein maßgebliches Auseinanderfallen zwischen dem Kaufpreis und dem zuvor durch sachverständige Schätzung ermittelten Wert der Liegenschaft könne ein Indiz für einen solchen Vorgang sein. Es könne aber nicht in jedem Fall, in dem der tatsächlich erzielte Kaufpreis maßgeblich von einem zuvor ermittelten Schätzwert abweiche, von außergewöhnlichen Verhältnissen ausgegangen werden. Leide der Kaufpreis etwa darunter, dass sich das Marktfeld mittlerweile als ungünstiger darstelle oder mangelndes Interesse am Kaufobjekt zu Preisabschlägen führe, könne noch nicht von außergewöhnlichen Verhältnissen iSd § 26 Abs. 3 GGG ausgegangen werden. Solche lägen nicht schon immer dann vor, wenn bei einer Veräußerung ein Verlust in Kauf genommen werde, zumal sich ein solcher auch schon aufgrund der Gegebenheiten des freien Markts, etwa einer generellen Verschlechterung des Preisniveaus oder einer schwachen Nachfrage, ergeben könne.
- 12 Der Revisionswerber sei davon ausgegangen, dass die Mitbeteiligte die verfahrensgegenständliche Liegenschaft in einer „Druck- und Zwangssituation“ des Verkäufers erworben habe. Dabei habe er das in der Vorstellung vom 6. Juni 2017 erstattete Vorbringen, wonach der Masseverwalter mehr als 60 Besichtigungen in drei Jahren durchgeführt habe, in welchen die Liegenschaft zum Kauf angeboten worden sei, gänzlich unberücksichtigt



gelassen. Auch habe die Mitbeteiligte vorgebracht, dass die laufenden Betriebskosten von der S-Bank finanziert worden seien und es das Ziel des Masseverwalters sowie der absonderungsberechtigten S-Bank gewesen sei, einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen. Zum Beweis dafür seien von der Mitbeteiligten u.a. drei Zeugen angeboten worden, deren Einvernahme durch den Revisionswerber unterblieben sei. In Anbetracht des von der Mitbeteiligten erstatteten Vorbringens könne aber nicht ohne weitere Erwägungen von einer „Druck- und Zwangssituation“ des Verkäufers ausgegangen werden. Vielmehr spreche das Vorbringen dafür, dass ernsthafte Bemühungen zur Erzielung eines möglichst hohen Preises am freien Markt unternommen worden seien, jedoch letztlich mangels geeigneter Interessenten kein höherer als der erlöste Kaufpreis erzielt habe werden können.

- 13 Der Revisionswerber habe sich mit dem Vorbringen der Mitbeteiligten nicht auseinandergesetzt und die Einvernahme der beantragten Zeugen - die zum Beweis des Nichtvorliegens außergewöhnlicher Verhältnisse angeboten worden seien - unterlassen und damit das Verfahren mit einem wesentlichen Ermittlungsmangel behaftet. Ohne die Klärung der Frage, ob der Masseverwalter tatsächlich zu einer sofortigen Veräußerung im Sinne eines „Noverkaufs“ gezwungen gewesen sei, könne die Frage allfälliger außergewöhnlicher Verhältnisse bei der Veräußerung nicht geklärt werden.
- 14 Darüber hinaus fehlten dem Bescheid des Revisionswerbers nachvollziehbare Feststellungen zum Wert des einzutragenden Rechts zum Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung am 11. November 2013.
- 15 Die dagegen erhobene außerordentliche Revision des Präsidenten des Landesgerichts Salzburg legte das Bundesverwaltungsgericht unter Anschluss der Akten des Verfahrens dem Verwaltungsgerichtshof vor.
- 16 Der Verwaltungsgerichtshof leitete das Vorverfahren ein (§ 36 VwGG); der Mitbeteiligte erstattete mit Schriftsatz vom 4. April 2018 eine Revisionsbeantwortung, worin Aufwandsersatz begehrt wurde.
- 17 Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der



grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Auf Beschlüsse der Verwaltungsgerichte ist Art. 133 Abs. 4 B-VG sinngemäß anzuwenden (Art. 133 Abs. 9 B-VG).

- 18 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden und hat er die Zulässigkeit im Rahmen der dafür in der Revision gesondert vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen.
- 19 In der Revision wird zur Zulässigkeit zunächst vorgebracht, das Bundesverwaltungsgericht sei von näher zitierter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 28 Abs. 3 VwGG abgewichen, wonach eine Aufhebung und Zurückverweisung der Sache zur Durchführung notwendiger Ermittlungen an die Verwaltungsbehörde nur bei krassen oder besonders gravierenden Ermittlungslücken vorkomme, etwa wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen, lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt habe oder konkrete Anhaltspunkte dafür sprechen würden, dass die Behörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterlassen habe, damit diese durch das Verwaltungsgericht vorgenommen würden.
- 20 Das Bundesverwaltungsgericht habe es unterlassen, den Zurückverweisungsbeschluss nachvollziehbar zu begründen. Der Revisionswerber habe ein ausführliches Ermittlungsverfahren durchgeführt, sodass nicht von völlig ungeeigneten Ermittlungsschritten oder einer bloß ansatzweisen Ermittlungstätigkeit gesprochen werden könne. Auch habe das Bundesverwaltungsgericht nicht begründet, warum es diese Ermittlungen nicht selbst hätte durchführen können.
- 21 Das Bundesverwaltungsgericht hat im angefochtenen Beschluss mit näherer Begründung ausgeführt, der Revisionswerber habe die Einvernahme sämtlicher



von der mitbeteiligten Partei angebotenen Zeugen unterlassen und den entscheidungsmaßgeblichen Sachverhalt in einem zentralen Punkt, dem Vorliegen einer „Druck- und Zwangssituation“ des Verkäufers im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags, nur ansatzweise ermittelt. Damit habe der Revisionswerber nur unzureichende Feststellungen zum (allfälligen) Vorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse iSd § 26 Abs. 3 GGG getroffen. Darüber hinaus würden nachvollziehbare Feststellungen betreffend den Wert des einzutragenden Rechts zum Zeitpunkt der grundbücherlichen Eintragung fehlen.

- 22 Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen hat, berührt die einzelfallbezogene Anwendung des § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG unter Berücksichtigung der vom Verwaltungsgerichtshof vorgegebenen Auslegung dieser Bestimmung dann keine grundsätzliche Rechtsfrage, wenn sich das vom Verwaltungsgericht erzielte Ergebnis als vertretbar erweist (vgl. etwa VwGH 31.1.2019, Ra 2018/07/0486; 8.11.2018, Ra 2018/22/0232, jeweils mwN). Eine solche Unvertretbarkeit am Maßstab der insbesondere im hg. Erkenntnis vom 26. Juni 2014, Ro 2014/03/0063, VwSlg 18.886/A, dargestellten Grundsätze vermag die vorliegende Revision mit ihrem allgemein gehaltenen Zulässigkeitsvorbringen fallbezogen nicht aufzuzeigen.
- 23 In der Revision wird zu ihrer Zulässigkeit weiters vorgebracht, der unbestimmte Gesetzesbegriff der „außergewöhnlichen Verhältnisse“ in § 26 Abs. 3 GGG bedürfe einer näheren Auslegung durch den Verwaltungsgerichtshof.
- 24 Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgeführt hat, ist die Frage, ob außergewöhnliche Verhältnisse iSd § 26 Abs. 3 GGG vorliegen, anhand der Umstände des Einzelfalls (die, sofern sie nicht außer Streit stehen, im Rahmen der Sachverhaltsfeststellungen zu umschreiben sind), zu beurteilen, sodass vom Revisionsfall losgelöste, allgemeinen Ausführungen zu diesem Tatbestandselement nicht relevant sind (vgl. VwGH 9.4.2020, Ra 2020/16/0052).



- 25 Soweit zur Zulässigkeit der Amtsrevision abschließend vorgebracht wird, zu klären sei, inwiefern der Begriff der außergewöhnlichen Verhältnisse im Hinblick auf die damit verbundene Darlegungslast bzw. Mitwirkungspflicht der Partei iSd § 26 Abs. 2 und Abs. 4 GGG einerseits und einer Beweislast seitens der Behörde andererseits zu verstehen sei, stellt sich diese Frage im revisionsgegenständlichen Fall nicht, hat das Bundesverwaltungsgericht doch dem Revisionswerber keine Beweislast auferlegt, sondern im Unterlassen der Einvernahme der vom Mitbeteiligten für das Nichtvorliegen außergewöhnlicher Verhältnisse beantragten Zeugen einen Ermittlungsfehler gesehen.
- 26 In der Revision werden somit insgesamt keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.
- 27 Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff, insbesondere § 51 VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung.

W i e n , am 30. Juni 2021