

Recht und Gesetz

*Zusammengestellt und bearbeitet von Univ.-Doz.
Dipl.-Ing. Dr.iur. Christoph Twaroch*

Einheitswert und Grunderwerbsteuer;

§ 6 GrEStG

Die Bemessung der Grunderwerbsteuer teilweise nach dem Verkehrswert und teilweise nach dem veralteten Einheitswert ist verfassungswidrig.

§ 6 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG), BGBl. Nr. 309/1987, idF BGBl. I Nr. 142/2000 wird als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung tritt mit Ablauf des 31. Mai 2014 in Kraft.

(VfGH, 27. November 2012, G 77/12)

Aus dem Prüfungsbeschluss:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen bestimmte, in § 1 GrEStG im Einzelnen aufgezählte Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen. Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist die Steuer hingegen in verschiedenen Fällen vom Wert des Grundstückes zu berechnen. Als Wert des Grundstückes ist nach § 6 Abs. 1 GrEStG beim landwirtschaftlichen Übergabevertrag der (einfache) Einheitswert, im Übrigen das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen.

Diese Rechtslage führt offenbar dazu, dass es für die Belastung des Erwerbs von Liegenschaften mit Grunderwerbsteuer darauf ankommt, ob der Erwerbsvorgang unter Abs. 1 oder unter Abs. 2 des § 4 GrEStG fällt. Während im ersten Fall – somit insbesondere im typischen Fall des Grundstückskaufes – die Höhe der Gegenleistung zu ermitteln ist, und zwar auch dann, wenn die Gegenleistung in Sachwerten besteht (somit etwa auch im Fall des Grundstückstausches), ist im zweiten Fall, zu dem seit jeher die landwirtschaftlichen Übergabeverträge und Anteilsvereinigungen, seit 2008 aber auch Schenkungen und todeswegige Erwerbe gehören, auf den Wert des Grundstückes abzustellen, wobei dann der (einfache oder dreifache) Einheitswert maßgeblich ist.

Zusammengefasst hat der VfGH das Bedenken, dass die Bemessung der Grunderwerbsteuer einerseits nach dem Wert der Gegenleistung, andererseits nach dem (einfachen oder dreifachen) Einheitswert im Hinblick auf die seit Jahrzehnten unterlassene Fortschreibung bzw. Neufeststellung der Einheitswerte zu einer differenzierten Behandlung von verschiedenen Arten des Grundstückserwerbes führt, für die eine sachliche Rechtfertigung zu fehlen scheint. Auch wenn der Gesetzgeber nicht gehindert ist, grunderwerbsteuerlich aus sachlichen Gründen zwischen verschiedenen Erwerbsvorgängen zu differenzieren und insbesondere unentgeltliche Übergänge von Grundstücken im Familienverband anders zu behandeln als Kaufverträge über Grundstücke, scheint die Anknüpfung an die Einheitswerte nicht geeignet, diesem Anliegen Rechnung zu tragen. Im Prüfungsverfahren wird zu untersuchen

sein, welche Bedeutung in diesem Zusammenhang dem Umstand zukommt, dass die Anknüpfung an die Einheitswerte offensichtlich im Interesse der Verwaltungsökonomie liegt.

Aus der Begründung:

Die Bedenken des VfGH ob der Verfassungsmäßigkeit des § 6 GrEStG konnten im Gesetzesprüfungsverfahren nicht zerstreut werden:

Vorauszuschicken ist, dass der VfGH gegen ein Bewertungssystem, bei dem die steuerlich maßgebenden Werte von Liegenschaften in einem von der konkreten Steuererhebung losgelösten Verfahren amtlich für einen längeren Zeitraum festgestellt werden, keine verfassungsrechtlichen Bedenken hegt. Der VfGH hat vielmehr wiederholt festgehalten, dass sich seine Bedenken nicht gegen das System der Einheitsbewertung von Liegenschaften an sich richten, sondern gegen den Umstand, dass die einem solchen System inhärente periodische Aktualisierung dieser Werte so lange unterblieben ist, dass die historischen Einheitswerte mit den aktuellen Verkehrswerten in keinem vorhersehbaren Verhältnis mehr stehen. Verfassungsrechtliche Bedenken ergeben sich in einem solchen Fall jedenfalls bei einer Steuer, die für bestimmte Tatbestände der Steuerbemessung derartige Einheitswerte zugrunde legt, bei anderen Tatbeständen hingegen letztlich auf die aktuellen Verkehrswerte abstellt.

Eine solche Situation ist aber – anders als bei der Grundsteuer (vgl. dazu VfSlg. 19.196/2010) – im hier zu beurteilenden Fall der Grunderwerbsteuer gegeben. Diese stellt im (Normal)Fall des entgeltlichen Erwerbes eines Grundstückes auf den Wert der Gegenleistung ab und geht damit im Wesentlichen vom Verkehrswert des Grundstückes aus. Gegen diese Art der Ermittlung der Bemessungsgrundlage bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Sofern aber eine Gegenleistung nicht vorhanden ist oder ihr Wert nicht ermittelt werden kann, wird auf den (einfachen oder dreifachen) Einheitswert abgestellt. Gegen eine solche Regelung bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken, solange der Einheitswert (sei es auch nach pauschaler Aufwertung oder Vervielfachung) annähernd dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

Die verfassungsrechtlichen Bedenken ergeben sich (nur) deswegen, weil die annähernde Äquivalenz der Bemessungsgrundlagen wegen des Verzichts auf die Aktualisierung der Einheitswerte nicht mehr gegeben ist und auch durch pauschale Zuschläge oder Vervielfacher nicht mehr hergestellt werden kann. Der (vervielfachte) Einheitswert steht heute in keinem auch nur einigermaßen vorhersehbaren Verhältnis zum Verkehrswert.

Es ist aber nicht zu bestreiten, dass es bei einer Transaktionssteuer in Höhe von (grundsätzlich) 3,5% des Wertes eines Grundstückes einen gewichtigen Unterschied ausmacht, ob bei einem Teil der Tatbestände als Bemessungsgrundlage der Verkehrswert (in Form

der Gegenleistung) herangezogen wird, während bei dem anderen Teil auf den Einheitswert abgestellt wird, der auf Grund der Entwicklung in der Regel (auch nach Verdreifachung) bloß einen Bruchteil dieses Wertes ausmacht. Dem Verfahren zu G 150/10 (VfSlg. 19.335/2011) lag ein Fall zugrunde, bei dem der dreifache Einheitswert der Liegenschaft rd. € 44.000,- betrug, während der Verkehrswert mit € 2,5 Mio. angegeben wurde. Daraus ergibt sich aber, dass es sich in der Regel um gewichtige Belastungsunterschiede handelt, wenn bei einem entgeltlichen Erwerb nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 der Wert der Gegenleistung herangezogen wird, bei einem Erwerb, der unter Abs. 2 dieser Bestimmung fällt, hingegen lediglich der (dreifache) Einheitswert zur Anwendung kommt.

Der VfGH bezweifelt nicht, dass es sowohl für die Finanzverwaltung als auch für die Steuerpflichtigen (und die von ihnen eingeschalteten Rechtsvertreter) am einfachsten ist, sich an den zuletzt bescheidmäßig festgestellten Einheitswerten zu orientieren. Gründe der Verwaltungsökonomie können allerdings nicht jegliche Regelung rechtfertigen. Es muss ein angemessenes Verhältnis zu den in Kauf genommenen Rechtsfolgen eingehalten werden. Es ist dem Gesetzgeber jedenfalls verwehrt, ein (Bewertungs)Verfahren vorzusehen oder beizubehalten, das zu vollkommen realitätsfernen und daher willkürlichen Bemessungsgrundlagen führt.

Wenn der Gesetzgeber aber eine Aktualisierung der – an sich unbedenklichen – Einheitswerte über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten unterlässt bzw. verhindert, dann löst er damit Verwerfungen und Unstimmigkeiten im Steuersystem aus, die ab einem bestimmten Zeitpunkt auch mit Gründen der Verwaltungsökonomie nicht mehr gerechtfertigt werden können, zumal es auf der Hand liegt, dass die „Unangemessenheit“ der Rechtsfolgen angesichts der steigenden Immobilienpreise bzw. Baukosten einerseits, der regional unterschiedlichen Entwicklung andererseits mit jedem weiteren Jahr zunimmt.

Der VfGH kann auch nicht erkennen, dass eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Neuordnung des Bewertungsrechts – gleichgültig, ob diese die Form einer fallbezogenen Bedarfsbewertung oder einer generellen (Einheits)Bewertung annimmt – zwingend zu einem unzumutbaren administrativen Aufwand führen muss. Dem Gesetzgeber ist es nicht verwehrt, ein Bewertungsverfahren zu wählen, das verwaltungsökonomischen Anforderungen gerecht wird, und mit Typisierungen und Schätzungen zu arbeiten. Außerdem ist es für den VfGH nicht nachvollziehbar, dass es für ein Problem, das sich in allen Staaten stellt, die Transaktionssteuern und/oder Vermögenssteuern auf Grundbesitz erheben, keine administrativ bewältigbaren Lösungen für das dabei auftauchende Bewertungsproblem gibt.

Eine Neuordnung der Grundstücksbewertung ist mit sachlich begründbaren Befreiungen und Ausnahmen nicht unvereinbar, muss somit nicht notwendigerweise zu einer generellen Steuererhöhung führen. Der Gesetzgeber ist nicht gehindert, Grunderwerbsteuerlich aus sachlichen Gründen zwischen verschiedenen Erwerbsvorgängen zu differenzieren und insbesondere

unentgeltliche Übergänge von Grundstücken (einschließlich land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) im Familienverband anders zu behandeln als Kaufverträge über Grundstücke. Eine solche Differenzierung ist aber – sofern sie nicht in einer gänzlichen Steuerbefreiung besteht – nur auf der Basis verfassungsrechtlich unbedenklicher Bemessungsgrundlagen möglich.

Die Verfassungswidrigkeit wird durch Aufhebung des § 6 GrEStG behoben. Bei Entfall dieser Bestimmung ist, weil dann „nähere Regelungen“ im Sinn des § 1 Abs. 2 BewG im GrEStG fehlen, als Wert des Grundstückes im Sinn des § 4 Abs. 2 GrEStG der gemeine Wert (§ 10 BewG) anzusetzen. Da es dem Gesetzgeber aber unbenommen ist, bei der Regelung der Grunderwerbsteuer auf den Gedanken der Verfahrensökonomie Bedacht zu nehmen und allenfalls auch bereits auf der Ebene der – verfassungsrechtlich unbedenklich ermittelten – Bemessungsgrundlage in Verfolgung sachlicher rechtspolitischer Zielsetzungen differenzierende Regelungen zu treffen, sieht sich der VfGH veranlasst, für die Aufhebung der genannten Norm eine Frist bis zum Ablauf des 31. Mai 2014 zu bestimmen.

Festlegung der Grenze; § 25 Abs. 2 und 5 VermG

Die Zustimmungsfiktion des § 25 Abs 2 und 5 VermG greift immer dann, wenn ein Grundeigentümer nicht fristgerecht das Gericht anruft. Ein solcher Fall hat genauso wie eine vergleichsweise Grenzfestlegung unmittelbare Bedeutung für die Eigentumsverhältnisse. Bereits nach Fristablauf stehen die Eigentumsverhältnisse an der fraglichen Grenze kraft unwiderlegbar fingierter Zustimmung und mit unmittelbarer sachenrechtlicher Wirkung auf das Eigentumsrecht fest, ohne dass es auf eine Ersichtlichmachung im Grenzkataster, eine Verbücherung oder den Bescheid einer Behörde ankäme. Einer dem Eintragungsgrundsatz entsprechenden Einverleibung bedarf es nicht. Durch die unwiderlegbare Zustimmungsfiktion des § 25 Abs 5 VermG wird der Grenzverlauf neu in konstitutiver Weise festgelegt.

(OGH, 17. April 2013, 7 Ob 62/13p)

Sachverhalt:

Die Klägerin ist Fruchtgenussberechtigte einer Liegenschaft am *****see, die im Eigentum der Republik Österreich (des Bundes) steht und öffentliches Wassergut darstellt. Der Beklagte war von 1999 bis 2010 Eigentümer eines unmittelbar angrenzenden Grundstückes.

Ende 1988 stellte die Republik Österreich (der Bund) beim Vermessungsamt einen Antrag auf Umwandlung ihres dortigen Grundstückes von einem Grundsteuerkataster in einen Grenzkataster. Dazu wurde am 22. 10. 1991 an Ort und Stelle eine Grenzverhandlung (nach dem VermG) mit den Beteiligten abgehalten, bei der die Rechtsvorgänger des Beklagten den sich auf Grund der Behelfe ergebenden Grenzverlauf nicht anerkannten, sodass es zu keiner Einigung kam. Der Bevollmächtigte der Rechtsvorgänger wurde gemäß § 25 Abs 2 VermG aufgefordert, binnen sechs Wochen

ein gerichtliches Verfahren zur Bereinigung des Grenzstreits anhängig zu machen. Da dies nicht geschah, verfügte das Vermessungsamt mit Bescheid vom 30. 7. 2007 die Umwandlung des Grundstücks der Klägerin vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster. Die dagegen erhobenen Rechtsmittel des Beklagten blieben erfolglos. Durch die Umwandlung wurde die Grenze in der Weise „festgeschrieben“, dass erhebliche (hier strittige) Teile des Grundstücks des Beklagten nun Teile des Grundstücks der Republik Österreich (des Bundes) sind.

Die Klägerin begehrt Benutzungsentgelte für die Jahre 2002 bis 2010 von insgesamt 16.287,22 EUR sA. Der Beklagte habe titellos und unredlich Grundstücks-teile (darunter ein Uferstück und eine Bootshütte) der Klägerin benutzt.

Aus der Begründung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Rechtsstreit im Zusammenhang mit der Umwandlung des Grundsteuerkatasters in einen Grenzkataster nach dem VermG. Nach den EB zum Stammgesetz (508 BlgNR 11. GP, 13) sollte die Landesvermessung neu geordnet werden und der neue Kataster neben seiner bisherigen Aufgabe, der Finanzverwaltung die Grundlagen der Einheitsbewertung zu liefern, auch der Sicherung der Grundstücksgrenzen dienen. Die besondere Bedeutung des Grenzkatasters liegt darin, dass er unter anderem zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt ist und ein auf die in der Natur ersichtlichen Grenzen eines Grundstücks gegründeter Anspruch demjenigen nicht mehr entgegengesetzt werden kann, der ein Recht im Vertrauen auf die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen erworben hat.

Einigen sich bei einer nach den Bestimmungen des VermG durchzuführenden Grenzverhandlung die Eigentümer benachbarter Grundstücke nicht über den Grenzverlauf, so ist nach § 25 Abs 2 VermG der Eigentümer, der behauptet, dass die Grenze nicht mit dem sich auf Grund der Behelfe ergebenden Grenzverlauf übereinstimmt, aufzufordern, binnen sechs Wochen ein für die Bereinigung des Grenzstreits bestimmtes gerichtliches Verfahren (durch Einbringen einer Eigentumsklage oder eines Antrags auf Grenzberichtigung nach den §§ 850 ff ABGB) anhängig zu machen. Die Aufforderung, binnen sechs Wochen ein für die Bereinigung des Grenzstreits bestimmtes gerichtliches Verfahren anhängig zu machen, ist ein anfechtbarer Bescheid; die Frist beginnt erst mit dessen Rechtskraft zu laufen.

Bleibt der solcherart aufgeforderte Eigentümer untätig, so ist er nach § 25 Abs 5 VermG als dem von den übrigen beteiligten Eigentümern in der Grenzverhandlung angegebene Grenzverlauf oder, wenn eine den Grenzverlauf festsetzende außerstreitige gerichtliche Entscheidung vorliegt, als dem Inhalt dieser Entscheidung zustimmend anzusehen. Das Unterlassen der rechtzeitigen Antragstellung bzw Klagsführung schafft die unwiderlegbare Fiktion der Zustimmung und hat zur

Folge, dass die Voraussetzungen für die Feststellung der Grenze durch das Gericht weggefallen sind.

In der Einigung, die Grenze gemäß dem Stand der Katastralmappe festzustellen und zu vermarken, liegt nach ständiger Rechtsprechung eine Vereinbarung über strittige Rechte an bestimmten Grundteilen, die als ein Vergleich im Sinn des § 1380 ABGB anzusehen ist. Eine vergleichsweise vorgenommene Festlegung der Grenze hat unmittelbar Bedeutung für die Eigentumsverhältnisse, sodass lediglich zu prüfen ist, ob ein wirklicher Streit über die Grenze vorlag oder die Parteien nur eine Eigentumsübertragung verschleiern wollten.

Insoweit hat sich der Oberste Gerichtshof bereits in der Entscheidung 6 Ob 256/10f (JBl 2011, 645 [zust Holzner] und immolex 2012/52, 157 [zust Klein]) der Auffassung von Twaroch (Grundstücksgrenzen und Kataster, NZ 1994, 54 [59 f]; sowie Kataster- und Vermessungsrecht § 25 VermG Anm 18) angeschlossen und darauf verwiesen, dass die Neufestsetzung der strittigen Grenze zwischen verschiedenen Grundeigentümern zweifellos auch der Festlegung des Umfangs ihres jeweiligen Eigentumsrechts diene. Die gegenteilige Auffassung von Angst (Die zivil- und vermessungsrechtliche Bedeutung der Festlegung der Grundstücksgrenzen im Zuge von Grundstücksvermessungen, NZ 2010/49, 193 [197]) wurde hingegen mit der Begründung abgelehnt, sie würde dazu führen, dass die Festlegung einer „Grenze“ ohne sachenrechtliche Auswirkung bliebe. Diese Auffassung trüge nicht nur der Funktion der Grenze nicht Rechnung, sondern würde einer derartigen Grenzfestlegung auch weitgehend die Bereinigungswirkung nehmen; müsste doch dann in einem weiteren (nach Ansicht des Berufungsgerichts auch hier gebotenen) Schritt eine Ab- und Zuschreibung erfolgen. Zur Ermittlung des Umfangs der betroffenen Flächen (Trennstücke) wäre dann die Anführung auch der „ursprünglichen“ Grenze erforderlich, die in derartigen Fällen vielfach nicht bekannt oder eben – wie im vorliegenden Fall – gerade strittig sei; wie bereits das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, könnte dabei auf die ursprüngliche Grenze im Grundsteuerkataster nicht zurückgegriffen werden, weil die dort aufscheinende Grenze (anders als bei in den Grenzkataster aufgenommenen Liegenschaften) nicht verbindlich ist.

Nach der Bestimmung des § 25 Abs 2 und 5 VermG greift die dort normierte Zustimmungsfiktion immer dann, wenn ein Grundeigentümer – wie hier – nicht fristgerecht das Gericht anruft. Dass ein solcher Fall genauso behandelt werden muss wie die eben erörterten vergleichsweisen Grenzfestlegungen, denen unmittelbare Bedeutung für die Eigentumsverhältnisse zukommt, liegt auf der Hand. Bereits nach Fristablauf standen die Eigentumsverhältnisse an der fraglichen Grenze somit im Sinn der unwiderlegbar fingierten Zustimmung – mit unmittelbarer (sachenrechtlicher) Wirkung auf das Eigentumsrecht – fest, ohne dass es auf eine Ersichtlichmachung im Grenzkataster, eine Verbücherung oder den Bescheid einer Behörde ankam.

Die wegen „allfälliger“ (späterer) Änderung der Eigentumsverhältnisse geforderten weiteren Feststellungen

zum tatsächlichen Verlauf der ursprünglichen Grenze und zum Zeitpunkt eines Eigentumsübergangs sind also schon deshalb entbehrlich, weil im vorliegenden Fall – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts – eine Eigentumsübertragung gar nicht vorzunehmen war:

Durch die Zustimmungsfiktion des § 25 Abs 5 VermG wurde der strittige Grenzverlauf geklärt und zwischen den Eigentümern der beiden Liegenschaften, zu denen die angrenzenden Grundstücke gehören, eine (neue) Grenze festgelegt. Einer dem Eintragungsgrundsatz entsprechenden Einverleibung – als die Übergabe ersetzender Modus eines (hier gar nicht vorzunehmenden) abgeleiteten Eigentumserwerbs – bedurfte es dabei nicht.

Darauf, welche Grenzen zuvor bestanden (oder nach dem Vorbringen des Beklagten im Jahr 1966 anerkannt waren), kommt es nicht an. Für die entscheidende Frage, ob das Grundstück der Klägerin vom Beklagten titellos benutzt wurde, ist vielmehr allein die unwiderlegbare Zustimmungsfiktion des § 25 Abs 5 VermG maßgebend, durch die der Grenzverlauf bereits im Jahr 1991 neu in konstitutiver Weise festgelegt wurde (vgl auch VwGH 91/06/0033 [=VGI 1995, 160] sowie Twaroch, Kataster- und Vermessungsrecht² [2012] § 25 VermG Anm 20 [jeweils zur einvernehmlichen Festlegung der Grenzen in einer Grenzverhandlung]).

Dingliche Wirkung der Umwandlung, § 20 VermG

Die dingliche Wirkung eines Umwandlungsbescheides erfasst auch Personen, denen bestimmte Rechte an Sachen (hier: das Eigentum an Grundstücken) zustehen, auf die sich der Bescheid bezieht. Ein Umwandlungsbescheid betrifft die davon erfassten Grundstücke und Grenzverläufe und ihre Umwandlung in den Grenzkataster. Im Verfahren auf Umwandlung vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster für ein bestimmtes Grundstück treten die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der betroffenen Grundstücke in dieses Verfahren, solange es anhängig ist, ein. Ein erlassener rechtskräftiger Bescheid entfaltet auch in der Zukunft für die zukünftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke entsprechende Wirkungen.

(VwGH, 12. Juli 2012, Zl. 2010/06/0234)

Sachverhalt:

Der Eigentümer hat einen Antrag auf Grenzvermessung zum Zwecke der Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster betreffend Grundstück Nr. 2755/1, KG N, gestellt. Gemäß § 35 Abs. 1 VermG umfassen Grenzvermessungen zum Zwecke der Umwandlung u. a. die Grenzverhandlungen gemäß §§ 24 bis 26 VermG. Gemäß § 25 Abs. 1 VermG ist in der Grenzverhandlung, wenn sich die erschienenen beteiligten Eigentümer nach Vorhalt der vorhandenen Behelfe (Grundsteuerkataster, Pläne u. a.) über den Grenzverlauf einigen, dieser festzulegen und entsprechend zu kennzeichnen. Diese im § 25 Abs. 1 VermG vorgesehene Einigung der betroffenen Eigentümer über den Grenzverlauf stellt einen zivilrechtlichen Vertrag dar, der durch die übereinstimmenden Willenserklärungen

gen der Grundstückseigentümer zustande kommt, die durch ihre Unterschriften in der Grenzverhandlungsniederschrift dokumentiert werden.

Die Behörden sind im Beschwerdefall auf Grund folgender Erwägungen zutreffend vom Vorliegen einer Einigung im Sinne des § 25 VermG ausgegangen:

Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstückes Nr. 398/17 war im Zeitpunkt der Grenzverhandlung im September 1988 der ruhende Nachlass des am 28. Juli 1988 verstorbenen J P. Die Ladung zur Grenzverhandlung war bereits im Juni 1988 an J P ergangen. In der Niederschrift über die Grenzverhandlung wurde der Tod des grundbücherlichen Eigentümers dieses Grundstückes und die Anwesenheit von J P junior als „Erbe“ festgestellt. J P junior war somit als Vertreter des ruhenden Nachlasses zur Grenzverhandlung erschienen und hat die in Frage stehende Erklärung betreffend den Grenzverlauf zum angrenzenden See-Grundstück für den ruhenden Nachlass abgegeben. J P junior nahm damit als Vertreter eines Eigentümers eines angrenzenden Grundstückes an der angeführten Grenzverhandlung teil. Ein allfälliger Mangel seiner Vertretungsbefugnis für den ruhenden Nachlass wurde durch die nachfolgende Einantwortung geheilt.

Damit war die in der Grenzverhandlung abgegebene Erklärung aus dem Blickwinkel der Verfügungsberechtigung wirksam.

Aus der Begründung:

Inhalt der verfahrensgegenständlichen Erklärung des Voreigentümers in der Grenzverhandlung 1988 war weder die Änderung eines in der Natur ersichtlichen Grenzverlaufes noch die Abtretung von Grundflächen. Gegenstand der Grenzverhandlung war die Einigung über den Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Nr. 2755/1 und Nr. 398/17, beide KG N, nach Vorhalt und auf der Grundlage der vorhandenen Behelfe (wie Grundsteuerkataster, Pläne u. a.; hier die Planunterlage Abl. 243 aus dem Jahre 1954). Mit seiner Erklärung hat der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführerin im Eigentum an dem verfahrensgegenständlichen Grundstück in der angeführten Grenzverhandlung entsprechend dem Inhalt der Niederschrift die „Grenzen zum See gemäß der Planunterlage Abl. 243 vom September 1954 anerkannt“. Er war somit mit dem in der bezogenen Planunterlage angegebenen und in der Natur abgesteckten Grenzverlauf einverstanden. Der in der Grenzverhandlung 1988 zustande gekommene zivilrechtliche Vertrag über den Grenzverlauf wirkte für die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin im Eigentum an dem betroffenen Grundstück.

Wenn sich die Beschwerdeführerin offenbar dagegen wehrt, dass ihr die Bescheide im vorliegenden Vermessungsverfahren zugestellt wurden, obwohl sie ursprünglich nicht Partei des Verfahrens war, ist sie auf die dingliche Wirkung eines Umwandlungsbescheides gemäß dem VermG hinzuweisen. Diese Wirkung erfasst auch Personen, denen bestimmte Rechte an Sachen (hier: das Eigentum an Grundstücken) zustehen, auf die sich der Bescheid bezieht. So betrifft ein Umwandlungsbescheid gemäß dem VermG im Besonderen die

davon erfassten Grundstücke und Grenzverläufe und ihre Umwandlung in den Grenzkataster (siehe § 8 Z. 1, § 15 und § 20 VermG). In einem von einem Grundeigentümer ausgelösten Verfahren auf Umwandlung vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster für ein bestimmtes Grundstück treten die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der betroffenen Grundstücke in dieses Verfahren, solange es anhängig ist, ein. Ein erlassener rechtskräftiger Bescheid entfaltet auch in der Zukunft für die zukünftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke entsprechende Wirkungen. Im Mehrparteienverfahren entfaltet ein erlassener Bescheid im Übrigen Wirkungen, sobald er gegenüber einer Partei erlassen wurde.

Grenzabstände; § 49 Abs. 1 Oö BauO

Die Toleranzen der VermV gelten nur für die Bestimmung der „unveränderten Lage“ der Grenzzeichen. Steht aber der maßgebliche Grenzverlauf fest (dieser wird durch den Grenzkataster verbindlich nachgewiesen), ist dieser für die Ermittlung der Grenzabstände maßgeblich, auf die „Toleranzwerte“ kommt es dabei nicht an.

(VwGH, 13.Nov.2012, ZI 2010/05/0132)

Sachverhalt:

Mit Bescheid des Bürgermeisters war die Errichtung eines Wohnhauses bewilligt worden; der bewilligte Lageplan sieht beim Haus Grenzabstände von 3 m jeweils zur westlichen und zur südlichen Grundgrenze vor.

Über Auftrag der Baubehörde erstattete der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, DI A., ein Gutachten zur Situierung und zur Höhe des Hauses. Er stellte fest, dass die Abstände des Hauses zum jeweiligen Nachbargrundstück nicht eingehalten worden seien (auf der westlichen Seite nur 2,85-2,88 m; auf der südlichen Seite nur 2,64-2,65 m) und der First des Hauptgebäudes um 3 cm, der First des nördlichen Anbaus um 20 cm höher gebaut worden seien. Weiters hielt der Sachverständige fest, dass – nach einem Vergleich der herangezogenen Grenzpunkte des in der Katastermappe dargestellten Objekts mit jenen der als maßgeblich angesehenen Vermessungsurkunde AB 5/87 – bei seiner Besichtigung nur mehr zwei Grenzpunkte vorhanden gewesen seien, nämlich der südöstliche Eckpunkt der Gebäudezufahrt und der nordwestliche Eckpunkt des Grundstückes, wobei bezüglich des letztgenannten Eckpunktes die Lage mit den Koordinaten aus der Vermessungsurkunde AB 5/87 um 18 cm differiert habe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters wurde die Beseitigung der baulichen Anlage auf dem obengenannten Grundstück aufgetragen. Begründend führte die erstinstanzliche Behörde nach Feststellung der Abweichungen gegenüber dem bewilligten Projekt (zur westlichen Grenze: 0,12- 0,15 m, zur südlichen Grenze: 0,35-0,36 m, Überbauung der südlichen Grundgrenze mit der Terrasse um 0,80 m, zudem sei die Traufenhöhe nicht eingehalten worden) und Darlegung der relevanten Abstandsbestimmungen in § 5 und § 6 Abs. 1 Z 3 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz aus, dass Grundlage

der Baubewilligung der Katasterplanauszug vom 31. August 2005 gewesen sei. Es sei Aufgabe bzw. liege in der Verantwortung des Bauherrn bzw. des Bauführers, sich vor Beginn der Bauarbeiten von der Richtigkeit der Vermessungspunkte in der Natur zu überzeugen.

Im Rahmen des Berufungsverfahrens wurde ein Lokalaugenschein durchgeführt, im Zuge dessen der Architekt ausführte, dass die Basis für die Planung des Einfamilienhauses der Teilungsplan des Geometers DI. K aus dem Jahre 1985 gewesen und das Gebäude so situiert worden sei, dass man die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten habe. Die Einmessung des Gebäudes sei über Messmarken erfolgt, welche in der Natur vorhanden gewesen seien. Der Geometer DI K. verwies darauf, bei der Vermessung am 23. Mai 1985 alle Grenzpunkte genau abgesteckt und vermarktet zu haben. Bei der Begehung der Liegenschaft im Zuge des Lokalaugenscheins habe er festgestellt, dass beim Grenzpunkt in der Nordwestecke des Grundstückes zwar eine Eisenmarke stehe, diese aber offensichtlich bei Errichtung des Metallzaunes vor einiger Zeit entfernt und an anderer Stelle wieder eingesetzt worden sei, weil sie jetzt in Beton eingegossen sei. Daher stimme die Lage nicht mehr mit dem Teilungsplan überein. Der südwestliche Grenzpunkt habe bei der Begehung nicht mehr vorgefunden werden können, weil dort sichtlich Kanalbau- und Asphaltierungsarbeiten am Weg vorgenommen worden seien. Das Baugrundstück sei im Grenzkataster einverleibt, weshalb die im Grenzkataster eingetragenen „Koordinaten“ (gemeint ist der Grenzverlauf) maßgeblich seien und nicht die eventuell in der Natur falsch stehenden Grenzmarken bzw. Zäune.

Mit Bescheid des Gemeinderates wurde der Beschwerdeführerin die Beseitigung der baulichen Anlage auf ihrer Liegenschaft binnen einer Frist von 6 Monaten ab Zustellung des Bescheides aufgetragen. Begründend führte der Gemeinderat zum Berufungsvorbringen samt Ergänzungen aus, dass ein Vertrauen auf die unverrückten Grenzmarken im Sinne der Sorgfaltspflicht nicht als ausreichend anzusehen sei, weil Grenzmarken im Laufe der Zeit verrückt werden könnten. Es wäre die Pflicht des Bauherrn gewesen, sich von der Richtigkeit der Grenzmarken zu überzeugen bzw. diese durch einen Geometer prüfen zu lassen. Zudem gebe es in den baurechtlichen Bestimmungen keinen Auslegungsspielraum und keine Toleranz bei den Mindestabständen.

Aus der Begründung:

Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs. 1 der Oberösterreichischen Bauordnung dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden, angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzu-

räumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

Die belangte Behörde hat sich auf das Sachverständigengutachten gestützt, wonach das errichtete Gebäude in seiner Situierung nicht der mit dem Baubewilligungsbescheid bewilligten Lage entspricht, insbesondere zur westlichen und zur südlichen Grundgrenze nicht den bewilligten Abstand von 3 m einhält (das ist der Mindestabstand im Sinne des § 5 Abs. 1 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes). Damit wurde zu Recht ein Verstoß gegen § 49 Abs. 1 BO angenommen.

Dem Beschwerdevorbringen, die Behörden hätten sich nicht mit den Toleranzabständen für die Vermessungspunkte im Vermessungsrecht, insbesondere nach der Vermessungsordnung (VermV), auseinandergesetzt, weil in der Natur gesetzte Vermessungspunkte auch bei einer gewissen Abweichung innerhalb der Toleranz „richtig“ und rechtsverbindlich seien, ist entgegenzuhalten, dass nach § 4 Abs. 2 VermV [jetzt: § 5 Abs. 2 VermV] Grenzzeichen hinsichtlich ihrer Lage als unverändert anzusehen sind, wenn die Differenz, die sich aus den bisherigen und den zur Kontrolle bestimmten Sperrmaßen oder Koordinaten ergibt, nicht größer als 0,15 m [jetzt: 5 cm] ist. Die in § 4 Abs. 2 VermV angegebenen Toleranzen gelten folglich nur für die Bestimmung der „unveränderten Lage“ der Grenzzeichen. Steht aber der maßgebliche Grenzverlauf fest (dieser wird durch den Grenzkataster verbindlich nachgewiesen), ist dieser für die Ermittlung der Grenzabstände maßgeblich, auf die von der Beschwerdeführerin angesprochenen „Toleranzwerte“ kommt es dabei nicht an (siehe dazu auch hg. Erkenntnis vom 19. April 2001, Zl. 98/06/0190 [= VG1 2002, 57]).

Aktuelle Gesetzesänderungen

Geodateninfrastrukturgesetz-Novelle

Der Geltungsbereich des Geodateninfrastrukturgesetzes (GeoDIG), mit dem die Richtlinie 2007/2/EG zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE) auf Bundesebene umgesetzt wurde, wurde mit BGBl. I Nr. 109/2012 auf den zwingenden persönlichen Geltungsbereich dieser Richtlinie eingeschränkt. Die wesentlichen Änderungen betreffen:

■ *Eingeschränkter Geltungsbereich*

Privatrechtliche Unternehmen, die mehrheitlich im Eigentum einer oder mehrerer Gemeinden stehen, sind nur mehr dann zur Erstellung und Pflege der Metadaten zu den Geodatensätzen und -diensten, der Herstellung der Interoperabilität der Geodatensätze und -dienste, Schaffung und Betrieb von Netzdiensten zu den Geodatensätzen und -diensten etc. verpflichtet, wenn die Sammlung und Verbreitung der Geodatensätze und -dienste rechtlich vorgeschrieben ist.

■ *Beschränkung der Verordnungsermächtigungen*

Die Verordnungsermächtigungen der Bundesregierung werden hinsichtlich jener Durchführungsbestimmungen zur INSPIRE-Richtlinie beschränkt, die noch als Richtlinien erlassen werden könnten.

■ *Einbindung der bisher ergangenen EU-Durchführungsbestimmungen*

Die unmittelbar anwendbaren EU-Rechtsvorschriften, auf die im Geodateninfrastrukturgesetz verwiesen wird, werden aktualisiert bzw. um neu erlassene EU-Verordnungen ergänzt.

Mit dem **Abgabenänderungsgesetz 2012**, BGBl. I Nr. 112/2012, wurden mehrere Bundesgesetze im Finanzbereich geändert. Auf eine Änderung bei der **Grunderwerbssteuer** wird besonders hingewiesen:

Erwerbe aufgrund § 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes sind bis zu einer Bemessungsgrundlage von 2.000 Euro steuerfrei und es entfällt die Anzeigepflicht.

Anmerkung: Durch die Aufhebung des § 6 des Grunderwerbsteuergesetzes durch den VfGH, G 77/12, wird die Grunderwerbsteuer bis längstens April 2014 neu geregelt werden müssen.

Schließung von Bezirksgerichten in Niederösterreich und Oberösterreich

Im Zuge der österreichweiten Schließung von Bezirksgerichten, beginnend mit 1. Jänner 2013, wurden mit Niederösterreich und Oberösterreich bereits verbindliche Vereinbarungen getroffen. Die Bezirksgerichte-Verordnung Niederösterreich 2012 und die Bezirksgerichte-Verordnung Oberösterreich 2012 wurden am 14. Juni 2012 unter BGBl. II Nr. 204/2012 und Nr. 205/2012 kundgemacht. Die Gerichtsorganisationsnovelle Wien-Niederösterreich betreffend die Schließung des Bezirksgerichtes Purkersdorf wurde am 14. August 2012 als BGBl. I Nr. 81/2012 veröffentlicht.

Grundbuchsgebührennovelle – GGN

Das Gerichtsgebührengesetz, das Gerichtliche Einbringungsgesetz, das Grunderwerbsteuergesetz und das Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsgeregister wurden mit BGBl. I Nr. 1/2013 geändert.

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 21. September 2011, G 34, 35/2011, (vgl. *VGI 2012/2, 134*) die Anknüpfung des Gerichtsgebührengesetzes an die Bemessungsgrundlage des Grunderwerbsteuergesetzes für die Zwecke der Berechnung der Eintragungsgebühren im Grundbuch für verfassungswidrig erklärt und die maßgeblichen Bestimmungen mit Ablauf des 31. Dezember 2012 aufgehoben und damit die Anknüpfung an den Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für die Grundbucheintragungsgebühren herbeigeführt.

Die Novelle regelt den von der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof betroffenen Bereich der Bemessung der Eintragungsgebühren im Grundbuch – unter Berücksichtigung von Begünstigungstatbeständen – neu. Die Änderungen sehen im Sinne des Erkenntnisses des VfGH eine für sämtliche Arten des Liegenschaftserwerbs einheitliche Bemessungsgrundlage vor, nämlich den Verkehrswert (gemeinen Wert) der betroffenen Liegenschaft. Entgeltliche und unentgeltliche Übertragungen von Liegenschaften

werden gleich behandelt. Die Höhe der Gebühr bleibt unverändert 1,1 % der Bemessungsgrundlage.

Gleichsam als Gegengewicht zu dieser allgemeinen Regelung werden bestimmte Liegenschaftsübertragungen begünstigt, um den Eigentumsübergang im Familienkreis sowie die Bereinigung von Unternehmensstrukturen zu erleichtern.

■ *Begünstigte Erwerbsvorgänge*

Mit der Änderung des § 26a Abs. 1 Gerichtsgebührengesetz wird ausdrücklich klargestellt, dass Übertragungen von Liegenschaften im Familienbereich (zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern während aufrechter Ehe oder Partnerschaft oder im Zusammenhang mit der Auflösung dieser Beziehung (z. B. in einem Aufteilungsverfahren nach den §§ 81 ff. EheG)) sowie für bestimmte gesellschaftsrechtliche Vorgänge zur Änderung der Unternehmensstruktur begünstigte Erwerbsvorgänge sind. Als Bemessungsgrundlage wird in diesen Fällen grundsätzlich der dreifache Einheitswert herangezogen, maximal jedoch 30 Prozent des Wertes des einzutragenden Rechts.

■ *Mitwirkungspflicht der Parteien*

Die Partei hat den Wert des einzutragenden Rechts zu beziffern, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zu bescheinigen. Die Partei kann auch zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden.

■ *Wert der Gegenleistung*

Der Wert der Gegenleistung ist als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen. Bei einem Kauf ist der Kaufpreis einschließlich der von der Käuferin/dem Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der der Verkäuferin/dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen die Bemessungsgrundlage darstellen.

■ *Wegfall der Selbstberechnung über FinanzOnline*

Aufgrund der Entkoppelung der Bemessungsgrundlagen ist es nicht mehr möglich, die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragungsgebühren in einem einheitlichen Vorgang zu berechnen. Eine Selbstberechnung über FinanzOnline ist daher nicht mehr möglich.

Markscheideverordnung 2013

Die Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend, mit der eine Verordnung über Vermessungen beim Bergbau, das Bergbaukartenwerk und die Erfassung von Bodenbewegungen 2013 (Markscheideverordnung 2013) erlassen wird und die Bohrlochbergbau-Verordnung geändert wird, BGBl. II Nr. 437/2012, ist am 1. Februar 2012 in Kraft getreten.

Die Einführung und Standardisierung neuer Vermessungsmethoden, die auch im Markscheidewesen angewendet werden, und die allgemeine automationsunterstützte Führung des Bergbaukartenwerks in allen Bergbaubereichen und -belangen sind heute Stand der Technik. Dadurch waren Bestimmungen und Begriffe der bisher geltenden Markscheideverordnung aus dem Jahr 2001 hinsichtlich der Vermessungsmethoden und

der Führung und Änderung des Bergbaukartenwerks sowie der Verwendung diverser Zeichenträger, der Änderungen in solchen Zeichenträgern und deren Sicherung nicht mehr zeitgemäß.

Die Verordnung enthält neben den allgemeinen Bestimmungen Regelungen über die Vermessungen über Tage, die Vermessungen unter Tage, das Bergbaukartenwerk, die Erfassung von Bodenbewegungen und die Risse und Karten betreffend die Sicherung der Oberflächennutzung nach Beendigung der Bergbautätigkeit. Auf die Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115, wurde Bedacht genommen.

Änderung des Vermessungsgesetzes, BGBl. I Nr. 129/2013

Mit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51, wurde eine neue zweistufige Verwaltungsgerichtsbarkeit geschaffen. Demnach werden mit Wirkung vom 1. Jänner 2014 je ein Verwaltungsgericht in den Ländern sowie zwei Verwaltungsgerichte beim Bund eingerichtet, und zwar ein **Bundesverwaltungsgericht** und ein Bundesfinanzgericht. Diese elf neuen Verwaltungsgerichte übernehmen die Aufgaben von ca. 120 Sonderbehörden, darunter die Unabhängigen Verwaltungssenate der Länder, das Bundesvergabeamt und der Asylgerichtshof. Der „administrative Instanzenzug“ in Verwaltungssachen wurde abgeschafft. Der Instanzenzug verläuft nur noch zweistufig: Gegen Entscheidungen einer Behörde kann man künftig (nur) bei einem der neuen Gerichte berufen. Der Verwaltungsgerichtshof als zweite gerichtlich Instanz kann nur unter bestimmten Voraussetzungen (uneinheitliche Rechtsprechung; der Rechtsfrage kommt grundsätzliche Bedeutung zu) angerufen werden.

Nach Art. 131 B-VG ist grundsätzlich die Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte der Länder vorgesehen. Das Bundesverwaltungsgericht ist zuständig, wenn eine Angelegenheit in unmittelbarer Bundesverwaltung besorgt wird.

Im Hinblick auf das neue System der Verwaltungsgerichtsbarkeit müssen in zahlreichen Materiengesetzen Anpassungen vorgenommen werden.

Die Änderungen im **Vermessungsgesetz** betreffen die Klarstellungen bezüglich der Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichts und der Verwaltungsgerichte der Länder (in Verwaltungsstrafverfahren) sowie eine terminologische Anpassung.

1. § 3 Abs. 4 lautet:

„(4) Über Rechtsmittel gegen Bescheide der Vermessungsbehörden entscheidet das Bundesverwaltungsgericht. Über Rechtsmittel in Verfahren gemäß § 51 entscheidet das Verwaltungsgericht des Landes.“

2. § 51 Abs. 4 lautet:

„(4) In den Fällen der Abs. 1 und 2 steht dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen gegen den Bescheid der Verwaltungsstrafbehörde das Rechtsmittel der Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Landes zu.“

Die Änderungen treten am 1. Jänner 2014 in Kraft.