

TE Vwgh Beschluss 2024/3/29 Ra 2021/16/0055

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.03.2024

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
10/07 Verwaltungsgerichtshof
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
20/05 Wohnrecht Mietrecht
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken

Norm

ABGB §1090
BAO §115 Abs2
BAO §183 Abs4
B-VG Art133 Abs4
GebG 1957 §33 TP5
GebG 1957 §33 TP5 Abs1 Z1
GebG 1957 §33 TP5 Abs3
MRG §30 Abs2
VwGG §34 Abs1

1. ABGB § 1090 heute
2. ABGB § 1090 gültig ab 01.01.1812

1. BAO § 115 heute
2. BAO § 115 gültig ab 16.09.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 136/2017
3. BAO § 115 gültig von 01.01.1962 bis 15.09.2017

1. BAO § 183 heute
2. BAO § 183 gültig ab 20.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
3. BAO § 183 gültig von 19.04.1980 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 151/1980

1. B-VG Art. 133 heute
2. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2019 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 133 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
4. B-VG Art. 133 gültig von 25.05.2018 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2018
5. B-VG Art. 133 gültig von 01.08.2014 bis 24.05.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
6. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012

7. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 133 gültig von 01.01.1975 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
9. B-VG Art. 133 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 133 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 133 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. MRG § 30 heute
2. MRG § 30 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 30 gültig von 01.03.1991 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991

1. VwGG § 34 heute
2. VwGG § 34 gültig ab 01.07.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2021
3. VwGG § 34 gültig von 01.01.2014 bis 30.06.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. VwGG § 34 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
5. VwGG § 34 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
6. VwGG § 34 gültig von 01.08.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 89/2004
7. VwGG § 34 gültig von 01.09.1997 bis 31.07.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 88/1997
8. VwGG § 34 gültig von 05.01.1985 bis 31.08.1997

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn):

Ra 2021/16/0056 B 29.03.2024

Ra 2021/16/0058 B 29.03.2024

Ra 2021/16/0059 B 29.03.2024

Ra 2021/16/0060 B 29.03.2024

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma und die Hofrätin Dr. Reinbacher sowie den Hofrat Dr. Bodis als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Kittinger, LL.M., über die Revision der I Gesellschaft m.b.H. in S, vertreten durch die Cerha Hempel Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Parkring 2, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 28. April 2021, Zl. RV/7106534/2019, betreffend Rechtsgeschäftsgebühr (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Finanzamt Österreich), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerberin hat dem Bund Aufwendungen in Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Mit dem angefochtenen Erkenntnis setzte das Bundesfinanzgericht im Instanzenzug eine Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 Tarifpost (TP) 5 des Gebührengesetzes 1957 (GebG) für einen zwischen der Revisionswerberin als Verpächterin und der D GmbH als Pächterin abgeschlossenen Pachtvertrag iHv 28.735,02 € fest und sprach aus, dass eine Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis setzte das Bundesfinanzgericht im Instanzenzug eine Rechtsgeschäftsgebühr gemäß Paragraph 33, Tarifpost (TP) 5 des Gebührengesetzes 1957 (GebG) für einen zwischen der Revisionswerberin als Verpächterin und der D GmbH als Pächterin abgeschlossenen Pachtvertrag iHv 28.735,02 € fest und sprach aus, dass eine Revision nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

2

Das Bundesfinanzgericht ging vom Vorliegen eines Pachtvertrags auf bestimmte Dauer aus. Es stellte fest, dass vertraglich eine Pachtzeit von zehn Jahren vereinbart worden sei. Zusätzlich sei der Pächterin ein Optionsrecht auf zweimalige Verlängerung des Pachtvertrags für jeweils fünf Jahre eingeräumt worden. Zu den Kündigungsmöglichkeiten führte das Bundesfinanzgericht aus, der Revisionswerberin sei zwar vertraglich das Recht

eingerräumt worden, das Bestandsverhältnis aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 MRG vorzeitig aufzulösen, allerdings kämen, da es sich um die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten handle, die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 Z 5, 6, 8 und 16 MRG nicht in Betracht. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 2 MRG gelange nicht zur Anwendung, weil die Gegenleistung nicht in einer Dienstleistung bestehe. Ebenso greife der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 10 MRG nicht, weil der Pachtgegenstand nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten bestimmt sei. § 30 Abs. 2 Z 11 MRG scheide aus, weil die Norm nur für den Bund, ein Bundesland oder eine Gemeinde gelte. § 30 Abs. 2 Z 12 MRG greife nicht, da im gegenständlichen Fall kein Unterbestandsverhältnis vorliege. Die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 Z 14 und Z 15 MRG kämen nicht in Betracht, weil es sich beim gegenständlichen Bestandsgegenstand um kein Miethaus handle. § 30 Abs. 2 Z 1, 3, 4 und 7 MRG setzten ein Fehlverhalten der Pächterin voraus, sodass diese Kündigungsgründe nicht nach Belieben ausgeübt werden könnten und jeglichem Einfluss der Verpächterin entzogen seien. Als einziger Kündigungsgrund, der auch ohne grobes Fehlverhalten der Pächterin zur Anwendung gelangen könne, komme nur der Eigenbedarf nach § 30 Abs. 2 Z 9 MRG in Betracht. Eine frühzeitige Auflösung des Pachtvertrags aus diesem Grund sei als äußerst unwahrscheinlich zu qualifizieren, da die Revisionswerberin als Generalbestandnehmerin und Betreiberin des gesamten Einkaufszentrums für die Führung, Verwaltung und Verwertung des Einkaufszentrums zuständig sei und somit für sich selbst nicht in umfangreichen Ausmaß (Geschäfts-)Räumlichkeiten benötige. Auch bei den unter Punkt 12 des Pachtvertrags weiters vertraglich vereinbarten Kündigungsgründen sei in den meisten Fällen ein Fehlverhalten der Pächterin vorausgesetzt. Die Revisionswerberin könne das Kündigungsrecht aus diesen Gründen nicht nach Belieben ausüben und seien diese dem Einfluss der Revisionswerberin als Verpächterin entzogen. Als wesentliches Argument für das Vorliegen einer unbestimmten Vertragsdauer werde von der Revisionswerberin der Kündigungsgrund des Punkts 12.1.5. „Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen“ ins Treffen geführt. Die Revisionswerberin betreibe mehrere Einkaufszentren, in denen aus wirtschaftlicher Sicht standardmäßig laufend Bau- und Verbesserungsmaßnahmen stattfänden, die auch zweckmäßig seien. Die Möglichkeit der Kündigung bei Setzung von Baumaßnahmen stelle nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts aber kein uneingeschränktes Kündigungsrecht dar, da die Revisionswerberin erst, um überhaupt kündigen zu können, Umbaumaßnahmen setzen müsse. Dass die Revisionswerberin solche ohne Rücksicht auf den Bauzustand oder die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen vornehmen würde, um eine Kündigungsmöglichkeit zu erhalten, könne ihr nicht unterstellt werden. Auch in diesem Fall sei die Kündigungsmöglichkeit der Revisionswerberin somit von externen Faktoren abhängig und es könne nicht jederzeit gekündigt werden. Auch stelle die berechnete 1,8%ige Wahrscheinlichkeit, dass Kündigungen tatsächlich ausgesprochen würden, ob der Anzahl der Verträge nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts keine ins Gewicht fallende Wahrscheinlichkeit der Realisierung dar. Nach dem Gesamtbild sei im gegenständlichen Fall gerade kein schrankenloses Kündigungsrecht vereinbart worden und seien die der Revisionswerberin zuzuordnenden Kündigungsgründe nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung gegeben sei. Das Bundesfinanzgericht ging vom Vorliegen eines Pachtvertrags auf bestimmte Dauer aus. Es stellte fest, dass vertraglich eine Pachtzeit von zehn Jahren vereinbart worden sei. Zusätzlich sei der Pächterin ein Optionsrecht auf zweimalige Verlängerung des Pachtvertrags für jeweils fünf Jahre eingeräumt worden. Zu den Kündigungsmöglichkeiten führte das Bundesfinanzgericht aus, der Revisionswerberin sei zwar vertraglich das Recht eingeräumt worden, das Bestandsverhältnis aus den Kündigungsgründen des Paragraph 30, Absatz 2, MRG vorzeitig aufzulösen, allerdings kämen, da es sich um die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten handle, die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5,, 6, 8 und 16 MRG nicht in Betracht. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 2, MRG gelange nicht zur Anwendung, weil die Gegenleistung nicht in einer Dienstleistung bestehe. Ebenso greife der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 10, MRG nicht, weil der Pachtgegenstand nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten bestimmt sei. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 11, MRG scheide aus, weil die Norm nur für den Bund, ein Bundesland oder eine Gemeinde gelte. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 12, MRG greife nicht, da im gegenständlichen Fall kein Unterbestandsverhältnis vorliege. Die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 14 und Ziffer 15, MRG kämen nicht in Betracht, weil es sich beim gegenständlichen Bestandsgegenstand um kein Miethaus handle. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, 3, 4, und 7 MRG setzten ein Fehlverhalten der Pächterin voraus, sodass diese Kündigungsgründe nicht nach Belieben ausgeübt werden könnten und jeglichem Einfluss der Verpächterin entzogen seien. Als einziger Kündigungsgrund, der auch ohne grobes Fehlverhalten der Pächterin zur Anwendung gelangen könne, komme nur der Eigenbedarf nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG in Betracht. Eine frühzeitige Auflösung des Pachtvertrags aus diesem Grund sei als äußerst unwahrscheinlich zu qualifizieren, da die

Revisionswerberin als Generalbestandnehmerin und Betreiberin des gesamten Einkaufszentrums für die Führung, Verwaltung und Verwertung des Einkaufszentrums zuständig sei und somit für sich selbst nicht in umfangreichen Ausmaß (Geschäfts-)Räumlichkeiten benötige. Auch bei den unter Punkt 12 des Pachtvertrags weiters vertraglich vereinbarten Kündigungsgründen sei in den meisten Fällen ein Fehlverhalten der Pächterin vorausgesetzt. Die Revisionswerberin könne das Kündigungsrecht aus diesen Gründen nicht nach Belieben ausüben und seien diese dem Einfluss der Revisionswerberin als Verpächterin entzogen. Als wesentliches Argument für das Vorliegen einer unbestimmten Vertragsdauer werde von der Revisionswerberin der Kündigungsgrund des Punkts 12.1.5. „Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen“ ins Treffen geführt. Die Revisionswerberin betreibe mehrere Einkaufszentren, in denen aus wirtschaftlicher Sicht standardmäßig laufend Bau- und Verbesserungsmaßnahmen stattfänden, die auch zweckmäßig seien. Die Möglichkeit der Kündigung bei Setzung von Baumaßnahmen stelle nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts aber kein uneingeschränktes Kündigungsrecht dar, da die Revisionswerberin erst, um überhaupt kündigen zu können, Umbaumaßnahmen setzen müsse. Dass die Revisionswerberin solche ohne Rücksicht auf den Bauzustand oder die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen vornehmen würde, um eine Kündigungsmöglichkeit zu erhalten, könne ihr nicht unterstellt werden. Auch in diesem Fall sei die Kündigungsmöglichkeit der Revisionswerberin somit von externen Faktoren abhängig und es könne nicht jederzeit gekündigt werden. Auch stelle die berechnete 1,8%ige Wahrscheinlichkeit, dass Kündigungen tatsächlich ausgesprochen würden, ob der Anzahl der Verträge nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts keine ins Gewicht fallende Wahrscheinlichkeit der Realisierung dar. Nach dem Gesamtbild sei im gegenständlichen Fall gerade kein schrankenloses Kündigungsrecht vereinbart worden und seien die der Revisionswerberin zuzuordnenden Kündigungsgründe nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung gegeben sei.

3

Abschließend berechnete das Bundesfinanzgericht die Gebühr nach § 33 TP 5 GebG. Dabei berücksichtigte es auch das vertraglich vereinbarte zweimalige Optionsrecht, so dass es als Bemessungsgrundlage das Achtzehnfache des Jahreswerts heranzog. Abschließend berechnete das Bundesfinanzgericht die Gebühr nach Paragraph 33, TP 5 GebG. Dabei berücksichtigte es auch das vertraglich vereinbarte zweimalige Optionsrecht, so dass es als Bemessungsgrundlage das Achtzehnfache des Jahreswerts heranzog.

4

Die dagegen erhobene außerordentliche Revision legte das Bundesfinanzgericht unter Anschluss der Akten des Verfahrens dem Verwaltungsgerichtshof vor.

5

Der Verwaltungsgerichtshof leitete das Vorverfahren ein (§ 36 VwGG); das Finanzamt erstattete eine Revisionsbeantwortung und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Revision. Der Verwaltungsgerichtshof leitete das Vorverfahren ein (Paragraph 36, VwGG); das Finanzamt erstattete eine Revisionsbeantwortung und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Revision.

6

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. Nach Artikel 133, Absatz 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.

7

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein derartiger Beschluss ist in jeder Lage des Verfahrens zu fassen (§ 34 Abs. 3 VwGG). Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein derartiger Beschluss ist in jeder Lage des Verfahrens zu fassen (Paragraph 34, Absatz 3, VwGG).

8

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. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (§ 28 Abs. 3 VwGG) zu überprüfen. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichtes gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden. Die Zulässigkeit einer außerordentlichen Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG hat der Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der dafür in der Revision vorgebrachten Gründe (Paragraph 28, Absatz 3, VwGG) zu überprüfen.

9

Gemäß § 33 Tarifpost (TP) 5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) ist für Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im allgemeinen eine Gebühr von 1 v.H. zu entrichten. Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswerts zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen des Jahreswerts. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechts einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht. Gemäß Paragraph 33, Tarifpost (TP) 5 Absatz eins, Ziffer eins, Gebührengesetz 1957 (GebG) ist für Bestandverträge (Paragraphen 1090, ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im allgemeinen eine Gebühr von 1 v.H. zu entrichten. Gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswerts zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen des Jahreswerts. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechts einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

10

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen „auf bestimmte Zeit“ und „auf unbestimmte Zeit“ abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, steht der Beurteilung des Vertrags als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nach dem zweiten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG nicht entgegen (vgl. etwa VwGH 26.5.2021, Ra 2021/16/0027; 9.9.2015, Ro 2014/16/0072). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen „auf bestimmte Zeit“ und „auf unbestimmte Zeit“ abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, steht der Beurteilung des Vertrags als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nach dem zweiten Satz des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG nicht entgegen vergleiche , etwa VwGH 26.5.2021, Ra 2021/16/0027; 9.9.2015, Ro 2014/16/0072).

11

Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (vgl. etwa VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040, mwN). Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss vergleiche , etwa VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040, mwN).

12

Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, wird somit nicht nach der Form, sondern nach dem Inhalt des Vertrags beurteilt und hängt einerseits davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind, andererseits aber auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt werden kann (vgl. etwa VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182, mwN). Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, wird somit nicht nach der Form, sondern nach dem Inhalt des Vertrags beurteilt und hängt einerseits davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind,

andererseits aber auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt werden kann vergleiche , etwa VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182, mwN).

13

Wenn auch die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrags auf bestimmte Dauer darstellt, so kann eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zum Ergebnis führen, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen (vgl. nochmals VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182, mwN). Wenn auch die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrags auf bestimmte Dauer darstellt, so kann eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zum Ergebnis führen, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen vergleiche , nochmals VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182, mwN).

14

Indem das Bundesfinanzgericht nicht allein die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG sowie der weiteren Kündigungsgründe nach Punkt 12 des Vertrages heranzog, sondern sein Erkenntnis tragend auf eine Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der vereinbarten Kündigungsgründe stützte, ist es nicht von der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen. Indem das Bundesfinanzgericht nicht allein die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG sowie der weiteren Kündigungsgründe nach Punkt 12 des Vertrages heranzog, sondern sein Erkenntnis tragend auf eine Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der vereinbarten Kündigungsgründe stützte, ist es nicht von der dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen.

15

Ob ein konkreter Bestandvertrag vom Verwaltungsgericht, das sich auf dem Boden der erwähnten Rechtsprechung bewegt, im Einzelfall in seiner Gesamtgestaltung als Vertrag auf bestimmte Dauer oder auf unbestimmte Dauer gedeutet wird, ist - von krassen Fehlentscheidungen abgesehen - keine Frage, die über den Einzelfall hinausgeht und daher nicht grundsätzlich im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG (vgl. VwGH 17.5.2023, Ra 2023/16/0056; sowie nochmals VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040, mwN). Ob ein konkreter Bestandvertrag vom Verwaltungsgericht, das sich auf dem Boden der erwähnten Rechtsprechung bewegt, im Einzelfall in seiner Gesamtgestaltung als Vertrag auf bestimmte Dauer oder auf unbestimmte Dauer gedeutet wird, ist - von krassen Fehlentscheidungen abgesehen - keine Frage, die über den Einzelfall hinausgeht und daher nicht grundsätzlich im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG vergleiche , VwGH 17.5.2023, Ra 2023/16/0056; sowie nochmals VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040, mwN).

16

Dass dem Bundesfinanzgericht eine solche krasse Fehlbeurteilung unterlaufen wäre, vermag die Revision in ihrem Zulässigkeitsvorbringen nicht aufzuzeigen.

17

Soweit die Revisionswerberin das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Jänner 2000, 99/16/0017, ins Treffen führt, genügt es, darauf hinzuweisen, dass dieser Entscheidung ein anderer Sachverhalt zugrunde lag, war dort doch neben einem Weitergaberecht eine (uneingeschränkte) Kündigungsmöglichkeit der Verpächterin im Falle der Veräußerung der Liegenschaft vorgesehen, die es dieser aufgrund der im Wirtschaftsleben gebräuchlichen Gestaltungen („sale and lease back“, Treuhandvereinbarungen aller Art) anheim stellte, das Pachtverhältnis vor Ablauf der bestimmt bezeichneten Dauer zu beenden.

18

Zur Zulässigkeit der Revision wird weiters vorgebracht, das Bundesfinanzgericht habe in mehreren anderen Entscheidungen vergleichbare Pachtverträge aufgrund der Kündigungsmöglichkeit der Verpächterin im Falle von Umbaumaßnahmen als solche auf unbestimmte Dauer beurteilt. Mit dem Hinweis auf eine uneinheitliche Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte wird eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG aber nicht dargetan (vgl. etwa VwGH 17.12.2021, Ra 2019/13/0038, mwN). Zur Zulässigkeit der Revision wird weiters vorgebracht, das Bundesfinanzgericht habe in mehreren anderen Entscheidungen vergleichbare Pachtverträge aufgrund der Kündigungsmöglichkeit der Verpächterin im Falle von Umbaumaßnahmen als solche auf unbestimmte Dauer beurteilt. Mit dem Hinweis auf eine uneinheitliche Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte wird eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG aber nicht dargetan

vergleiche , etwa VwGH 17.12.2021, Ra 2019/13/0038, mwN).

19

In der Revision wird zur Zulässigkeit weiters ausgeführt, das Bundesfinanzgericht sei von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, weil es die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Kündigungsgrunds mit der Häufigkeit der Ausübung eines Kündigungsrechts gleichgesetzt habe. Dem ist entgegen zu halten, dass das Bundesfinanzgericht lediglich aus der berechneten 1,8%igen Wahrscheinlichkeit, dass Kündigungen wegen Umbaumaßnahmen tatsächlich ausgesprochen würden, darauf geschlossen hat, dass ob der Anzahl der Verträge keine ins Gewicht fallende Wahrscheinlichkeit der Realisierung dieses Kündigungsgrunds vorliege.

20

Soweit die Revisionswerberin diverse Verfahrensfehler im Zusammenhang mit dem in Punkt 12.1.5 vereinbarten Kündigungsgrund („Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen“) rügt, vermag sie angesichts der vom Bundesfinanzgericht nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung angestellten Erwägungen, warum ein Pachtvertrag auf bestimmte Dauer vorliege, eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung nicht aufzuzeigen.

21

Im Übrigen ist das Verwaltungsgericht nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht gehalten, die Partei zu der von ihm vertretenen Rechtsansicht zu hören bzw. der Partei seine Rechtsansicht vorzuhalten (vgl. etwa VwGH 28.4.2020, Ra 2019/14/0121, mwN). Im Übrigen ist das Verwaltungsgericht nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht gehalten, die Partei zu der von ihm vertretenen Rechtsansicht zu hören bzw. der Partei seine Rechtsansicht vorzuhalten vergleiche , etwa VwGH 28.4.2020, Ra 2019/14/0121, mwN).

22

In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.

23

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsersatzverordnung 2014.

24

Von der von der Revisionswerberin beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 1 VwGG abgesehen werden. Von der von der Revisionswerberin beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG abgesehen werden.

Wien, am 29. März 2024

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2024:RA2021160055.L00

Im RIS seit

30.04.2024

Zuletzt aktualisiert am

07.05.2024

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at