

TE Vwgh Beschluss 2017/9/19 Ra 2017/16/0111

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.09.2017

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
22/02 Zivilprozessordnung;
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;

Norm

ABGB §914;
B-VG Art133 Abs4;
B-VG Art133;
GebG 1957 §33 TP5 Abs1 Z1;
GebG 1957 §33 TP5 Abs3;
MRG §30 Abs2;
VwGG §34 Abs1;
ZPO §500;

1. ABGB § 914 heute
2. ABGB § 914 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
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. 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

1. ZPO § 500 heute
2. ZPO § 500 gültig ab 19.01.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2013
3. ZPO § 500 gültig von 01.07.2009 bis 18.01.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
4. ZPO § 500 gültig von 01.01.2002 bis 30.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
5. ZPO § 500 gültig von 01.01.1998 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997
6. ZPO § 500 gültig von 01.08.1989 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 343/1989

Beachte

Serie (erledigt im gleichen Sinn): Ra 2017/16/0112 B 3. Oktober 2017

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma als Richter unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Baumann über die Revision der GGmbH & Co KG in H, vertreten durch die Benn-Ibler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Universitätsring 14, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 4. April 2017, Zl. RV/1100501/2016, betreffend Rechtsgeschäftsgebühr (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel in 1030 Wien, Marxergasse 4), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

1 Unbestritten ist, dass die Revisionswerberin als Vermieterin am 16. Dezember 2013 einen Mietvertrag mit folgendem, soweit für die Behandlung der Revision von Belang, auszugsweise wiedergegebenen Inhalt schloss:

"§ 3. Mietzweck

1. (1) Absatz eins, Der Mieter schließt diesen Vertrag ab, um in dem gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages zu errichtenden Gebäude ein Hotel mindestens auf dem Niveau eines Dreisterne-Plus-Hotels nach dzt. geltenden österreichischen Kategorisierungsrichtlinien zu betreiben.

(...)

§ 5. Mietdauer Paragraph 5, Mietdauer

1. (1) Absatz eins, Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
2. (2) Absatz 2, Das Mietverhältnis kann vom Vermieter und vom Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten jeweils zum Ende eines Kalenderjahres gerichtlich gekündigt werden, wobei die Einschränkung des nachfolgenden Absatzes (3) vorrangig Gültigkeit hat.
3. (3) Absatz 3, Der Mieter verzichtet bis zum Beginn der Mietzinszahlungen und in der Folge auf die Dauer von 25 Jahren ausdrücklich auf die Ausübung eines Kündigungsrechtes. Der Mieter ist demnach berechtigt, bis zum Ende des 24. Mietjahres die Kündigung zum Ende des 25. Mietjahres auszusprechen. Nimmt der Mieter dieses Kündigungsrecht nicht in Anspruch, verlängert sich der Kündigungsverzicht des Mieters automatisch um 5 Jahre. Der Mieter ist danach berechtigt, bis zum Ende des 29. Mietjahres die Kündigung zum Ende des 30. Mietjahres auszusprechen. Nimmt der Mieter dieses weitere Kündigungsrecht nicht in Anspruch, verlängert sich der Kündigungsverzicht des Mieters jeweils in gleicher Weise um weitere 5 Jahre.
4. (4) Absatz 4, Der Vermieter darf das Mietverhältnis nur bei Vorliegen gesetzlicher Kündigungsgründe entsprechend den im Zeitpunkt der Kündigung gültigen Mietrechtsbestimmungen kündigen, wobei für die ersten fünfundzwanzig Jahre die Kündigung unter analoger Anwendung des Mietrechtsgesetzes nur bei Vorliegen von Kündigungsgründen zulässig ist, die einen Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis über eine Wohnung der Kategorie A in einem Miethaus, welches vor 1945 errichtet wurde, zu kündigen.

(...)

§ 6. Außerordentliche Kündigung Paragraph 6, Außerordentliche Kündigung

1. (1) Absatz eins, Unbeschadet vorstehender Bestimmungen kann der Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch eingeschriebenen Brief gekündigt werden.
2. (2) Absatz 2, Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB) ist insbesondere dann gegeben, wenn Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung durch den Vermieter (Paragraph 1118, ABGB) ist insbesondere dann gegeben, wenn

- a. der Mieter vom Mietobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht;
- b. der Mieter trotz geschעהener Einmahnung mit der Bezahlung des Mietentgeltes mehr als 2 Monate dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins das rückständige Mietentgelt nicht vollständig entrichtet hat;
- c. über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird;
- d. der Mieter die Betriebsart ohne Genehmigung des Vermieters trotz schriftlicher Mahnung erheblich ändert;
- e. der Mieter trotz schriftlicher Mahnung ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters den Betrieb oder einzelne Betriebsteile untervermietet;
- f. die Hälfte oder mehr als 50% der Geschäftsanteile (Gesellschafteranteile) an der Mietergesellschaft von den oder einem der derzeitigen Gesellschafter abgetreten werden und seitens des Vermieters wichtige Gründe gegen den oder die neuen Gesellschafter der Mietergesellschaft bestehen.

1. (3) Absatz 3, Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung durch den Mieter im Sinne des § 1117 ABGB ist dann gegeben, wenn ein beträchtlicher Teil des Mietobjektes durch Zufall auf die Dauer von mehr als einem Jahr entzogen oder unbrauchbar wird und der Vermieter die Wiederherstellung des benützbaren Zustandes nicht betreibt und innerhalb dieser Jahresfrist keine schriftliche Zusage für die Wiederherstellung binnen angemessener Frist abgibt. Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung durch den Mieter im Sinne des Paragraph 1117, ABGB ist dann gegeben, wenn ein beträchtlicher Teil des Mietobjektes durch Zufall auf die Dauer von mehr als einem Jahr entzogen oder unbrauchbar wird und der Vermieter die Wiederherstellung des benützbaren Zustandes nicht betreibt und innerhalb dieser Jahresfrist keine schriftliche Zusage für die Wiederherstellung binnen angemessener Frist abgibt.
2. (4) Absatz 4, Kommt es zu einer Auflösung gemäß Abs. (2) ist der Mieter dem Vermieter für das Erfüllungsinteresse schadenersatzpflichtig.

(...)

§ 23. Schlussbestimmungen Paragraph 23, Schlussbestimmungen

1. (1) Absatz eins, Die Vertragsparteien halten fest, (...) Die Vertragspartien vereinbaren weiters vorsorglich, dass der gegenständliche Mietvertrag im Regelungsbereich der §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG dem MRG unterliegt, nicht jedoch hinsichtlich der anderen Bestimmungen des MRG. Die Vertragsparteien halten fest, (...) Die Vertragspartien vereinbaren weiters vorsorglich, dass der gegenständliche Mietvertrag im Regelungsbereich der Paragraphen 14, 29, bis 36, 45, 46 und 49 MRG dem MRG unterliegt, nicht jedoch hinsichtlich der anderen Bestimmungen des MRG.

(...)"

2 Mit dem angefochtenen Erkenntnis bestätigte das Bundesfinanzgericht die Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühr nach § 33 TP 5 GebG unter Zugrundelegung eines Achtzehnfachen des Jahreswertes für den vorerst auf 25 Jahre befristeten Mietvertrag sowie mit dem Dreifachen des Jahreswertes für die weitere unbefristete Dauer des Mietvertrages. 2 Mit dem angefochtenen Erkenntnis bestätigte das Bundesfinanzgericht die Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühr nach Paragraph 33, TP 5 GebG unter Zugrundelegung eines Achtzehnfachen des Jahreswertes für den vorerst auf 25 Jahre befristeten Mietvertrag sowie mit dem Dreifachen des Jahreswertes für die weitere unbefristete Dauer des Mietvertrages.

Weiters sprach das Gericht aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei. Begründend führte das Gericht unter Zugrundelegung des eingangs wiedergegebenen Vertragsinhaltes aus: Weiters sprach das Gericht aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig sei. Begründend führte das Gericht unter Zugrundelegung des eingangs wiedergegebenen Vertragsinhaltes aus:

"Strittig ist im gegenständlichen Fall grundsätzlich, ob der Vertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen wurde.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) unterliegen 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 einer Gebühr von 1 v.H. Gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, Ziffer eins, Gebührengesetz 1957 (GebG) unterliegen 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 einer Gebühr von 1 v.H.

Nach § 33 TP 5 Abs. 3 GebG 1957 sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechts einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht. Nach Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG 1957 sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechts einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG nicht im Wege steht. Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG nicht im Wege steht.

Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit 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 (VwGH 29.6.1992, 91/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; VwGH 5.10.1987, 86/15/0102). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 17.2.1986, 85/15/0112; VwGH 5.10.1987, 86/15/0102; VwGH 6.3.1989, 88/15/0037; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040). Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit 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 (VwGH 29.6.1992, 91/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; VwGH 5.10.1987, 86/15/0102). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 17.2.1986, 85/15/0112; VwGH 5.10.1987, 86/15/0102; VwGH 6.3.1989, 88/15/0037; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040).

Die §§ 5 und 6 des Mietvertrages lauten: Die Paragraphen 5 und 6 des Mietvertrages lauten:

...

Grundsätzlich steht es den Vertragsparteien im Sinne der Vertragsautonomie frei, den Inhalt des MRG oder Teile davon zum Vertragsinhalt zu machen. Maßgeblich für die Annahme einer unbestimmten Vertragsdauer ist unter anderem, dass keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten vorliegt, was laut vorzitiertener Judikatur etwa bei Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG gegeben ist. Grundsätzlich steht es den Vertragsparteien im Sinne der Vertragsautonomie frei, den Inhalt des MRG oder Teile davon zum Vertragsinhalt zu machen. Maßgeblich für die Annahme einer unbestimmten Vertragsdauer ist unter anderem, dass keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten vorliegt, was laut vorzitiertener Judikatur etwa bei Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG gegeben ist.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann allerdings dann noch von einer Beschränkung auf einzelne im Vertrag genannte Kündigungsmöglichkeiten gesprochen werden, wenn nicht alle im § 30 Abs. 2 genannten Kündigungsgründe vereinbart werden. Im gegenständlichen Fall wurde vereinbart, dass während der ersten 25 Jahre des Bestandverhältnisses die Kündigung durch den Mieter unter analoger Anwendung des Mietrechtsgesetzes nur bei Vorliegen von Kündigungsgründen zulässig ist, die einen Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis über eine Wohnung der Kategorie A in einem Miethaus, welches vor 1945 errichtet wurde, zu kündigen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann allerdings dann noch von einer Beschränkung auf einzelne im Vertrag genannte Kündigungsmöglichkeiten gesprochen werden, wenn nicht alle im Paragraph 30, Absatz 2, genannten Kündigungsgründe vereinbart werden. Im gegenständlichen Fall wurde vereinbart, dass während der ersten 25 Jahre des Bestandverhältnisses die Kündigung durch den Mieter unter analoger Anwendung des Mietrechtsgesetzes nur bei Vorliegen von Kündigungsgründen zulässig ist, die einen Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis über eine Wohnung der Kategorie A in einem Miethaus, welches vor 1945 errichtet wurde, zu kündigen.

Als Kündigungsgründe kommen daher nur die Gründe des § 30 Abs. 2 MRG in Betracht. § 30 Abs. 2 MRG lautet: Als Kündigungsgründe kommen daher nur die Gründe des Paragraph 30, Absatz 2, MRG in Betracht. Paragraph 30, Absatz 2, MRG lautet:

...

§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 MRG decken sich mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß § 6 Abs. 2 lit. b des Mietvertrages. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins und 2 MRG decken sich mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Litera b, des Mietvertrages.

§ 30 Abs. 2 Z 3 erster Fall deckt sich mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß § 6 Abs. 2 lit. a des Mietvertrages. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Fall deckt sich mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Litera a, des Mietvertrages.

§ 30 Abs. 2 Z 3 zweiter Fall scheidet aus, da die Mieterin das gesamte Gebäude mietet und daher keine Mitbewohner hat. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall scheidet aus, da die Mieterin das gesamte Gebäude mietet und daher keine Mitbewohner hat.

§ 30 Abs. 2 Z 4 deckt sich mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß § 6 Abs. 2 lit. e des Mietvertrages. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, deckt sich mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Litera e, des Mietvertrages.

§ 30 Abs. 2 Z 5 MRG ist nicht anwendbar, da es sich bei der Mieterin um eine juristische Person handelt, diese daher weder sterben kann, noch über eintrittsberechtigte Angehörige verfügt. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 5, MRG ist nicht anwendbar, da es sich bei der Mieterin um eine juristische Person handelt, diese daher weder sterben kann, noch über eintrittsberechtigte Angehörige verfügt.

§ 30 Abs. 2 Z 6 MRG ist nicht anwendbar, da die Mieterin den Bestandgegenstand nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses gemietet hat. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 6, MRG ist nicht anwendbar, da die Mieterin den Bestandgegenstand nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses gemietet hat.

§ 30 Abs. 2 Z 7 MRG deckt sich im Wesentlichen mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß § 6 Abs. 2 lit. d des Mietvertrages. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG deckt sich im Wesentlichen mit dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Litera d, des Mietvertrages.

§ 30 Abs. 2 Z 8, 9 und 12 MRG ist nicht anwendbar, da die Vermieterin eine juristische Person ist und daher keinen Eigenbedarf geltend machen kann. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 8, 9 und 12 MRG ist nicht anwendbar, da die Vermieterin eine juristische Person ist und daher keinen Eigenbedarf geltend machen kann.

§ 30 Abs. 2 Z 10 MRG ist nicht anwendbar, da es sich beim Bestandgegenstand um einen Neubau handelt, der daher nicht bereits seinerzeit zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des Betriebes des Vermieters gedient hat. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 10, MRG ist nicht anwendbar, da es sich beim Bestandgegenstand um einen Neubau handelt, der daher nicht bereits seinerzeit zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des Betriebes des Vermieters gedient hat.

§ 30 Abs. 2 Z 11 MRG ist nicht anwendbar, da es sich bei der Vermieterin um keine Gebietskörperschaft handelt. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 11, MRG ist nicht anwendbar, da es sich bei der Vermieterin um keine Gebietskörperschaft handelt.

§ 30 Abs. 2 Z 14 MRG ist voraussichtlich nicht anwendbar, da es äußerst unwahrscheinlich ist, dass bei einem Hotelneubau innerhalb von 25 Jahren wirtschaftliche Abbruchreife eintritt. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 14, MRG ist voraussichtlich nicht anwendbar, da es äußerst unwahrscheinlich ist, dass bei einem Hotelneubau innerhalb von 25 Jahren wirtschaftliche Abbruchreife eintritt.

§ 30 Abs. 2 Z 16 MRG ist nichtanwendbar, da es sich beim Bestandsobjekt nicht um eine Substandardwohnung handelt. Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 16, MRG ist nichtanwendbar, da es sich beim Bestandsobjekt nicht um eine Substandardwohnung handelt.

Aus den obigen Ausführungen geht klar hervor, dass eine Kündigung durch die Vermieterin innerhalb der ersten 25 Jahre nur auf Grund der im § 6 Abs. 2 des Mietvertrages angeführten Kündigungsgründe möglich ist. Damit sind allerdings bei weitem nicht alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des § 30 MRG in die Vertragsbestimmungen übernommen worden. Die der Vermieterin zuzuordnenden Kündigungsgründe sind also nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegeben ist, weshalb im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG 1957 die grundsätzlich vereinbarte Bindung der Vertragsparteien durch die in § 6 des Mietvertrages bezeichneten Kündigungsmöglichkeiten nicht aufgehoben werden kann. Aus den obigen Ausführungen geht klar hervor, dass eine Kündigung durch die Vermieterin innerhalb der ersten 25 Jahre nur auf Grund der im Paragraph 6, Absatz 2, des Mietvertrages angeführten Kündigungsgründe möglich ist. Damit sind allerdings bei weitem nicht alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des Paragraph 30, MRG in die Vertragsbestimmungen übernommen worden. Die der Vermieterin zuzuordnenden Kündigungsgründe sind also nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegeben ist, weshalb im Sinne des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG 1957 die grundsätzlich vereinbarte Bindung der Vertragsparteien durch die in Paragraph 6, des Mietvertrages bezeichneten Kündigungsmöglichkeiten nicht aufgehoben werden kann.

Auch aus dem § 17 des Vertrags ergibt sich aber kein derartiges Maß an Ungewissheit, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer auszugehen wäre. ...Auch aus dem Paragraph 17, des Vertrags ergibt sich aber kein derartiges Maß an Ungewissheit, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer auszugehen wäre. ...

Wie im Fall des o.a Erkenntnisses des BFG ist auch hier der Sachverhalt nicht mit dem der Erkenntnisse VwGH 27.1.2000, 99/16/0017 u VwGH 17.9.1990, 90/15/0034 vergleichbar, ebenso nicht mit dem des angeführten Erkenntnisses BFG 20.3.2014, RV/7101940/2011, bei dem es neben der Einbeziehung von Nebenkosten um die Beurteilung einer vertraglich vereinbarten, weit auslegbaren Kündigungsmöglichkeit aus allgemein gehaltenen Gründen ging. Vergleichbares liegt hier nicht vor, sodass auch daraus für die Beurteilung des gegenständlichen Falls nichts gewonnen werden kann.

Nach den getroffenen Vereinbarungen ist daher während der ersten 25 Jahre aufgrund der abgegebenen Kündigungsverzichte und Einschränkungen auf nur bestimmte Kündigungsmöglichkeiten unverändert von einem Mietverhältnis auf eine vereinbarte Dauer von 25 Jahren zuzüglich unbestimmter Zeit auszugehen.

..."

3 Seinen Ausspruch über die mangelnde Zulässigkeit einer Revision begründete das Gericht damit, da im gegenständlichen Fall zu allen zu lösenden Rechtsfragen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes existiere und sich das Gericht auch an diese Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes gehalten habe, sei eine ordentliche Revision nicht zulässig.

4 In der gegen dieses Erkenntnis erhobenen außerordentlichen Revision erachtet sich die Revisionswerberin in ihrem Recht verletzt, dass die Gebühr für den vorliegenden Mietvertrag unter Zugrundelegung nur einer unbestimmten Vertragsdauer gemäß § 33 TP 5 GebG berechnet werde, sowie ferner der zutreffende "Wert" gemäß § 33 TP 5 GebG herangezogen werde. 4 In der gegen dieses Erkenntnis erhobenen außerordentlichen Revision erachtet sich die Revisionswerberin in ihrem Recht verletzt, dass die Gebühr für den vorliegenden Mietvertrag unter Zugrundelegung nur einer unbestimmten Vertragsdauer gemäß Paragraph 33, TP 5 GebG berechnet werde, sowie ferner der zutreffende "Wert" gemäß Paragraph 33, TP 5 GebG herangezogen werde.

Ihre Zulässigkeit begründet die Revision damit:

"Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag gebührenrechtlich als solcher auf bestimmte Dauer anzusehen, wenn das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist (vgl. VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169; 9.9.2015, Ra 2015/16/0072; Fellner, Stempel und Rechtsgebühren¹⁰ (2016) E 251 und E 252 mit zahlreichen Nachweisen aus der Rsp des VwGH)."Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag gebührenrechtlich als solcher auf bestimmte Dauer anzusehen, wenn das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist vergleiche , VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169; 9.9.2015, Ra 2015/16/0072; Fellner, Stempel und Rechtsgebühren¹⁰ (2016) E 251 und E 252 mit zahlreichen Nachweisen aus der Rsp des VwGH).

Werden im Bestandvertrag alle (denkmöglichen) Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG vereinbart, dann kann nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keinesfalls mehr von einzelnen im Vertrag ausdrücklich bezeichneten Fällen gesprochen werden. Die Vereinbarung aller in Betracht kommenden Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG stellt keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, so dass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072; vgl. Fellner, Stempel und Rechtsgebühren¹⁰ (2016) E 259 und 260 mit zahlreichen Nachweisen aus der Rsp des VwGH). Werden im Bestandvertrag alle (denkmöglichen) Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG vereinbart, dann kann nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keinesfalls mehr von einzelnen im Vertrag ausdrücklich bezeichneten Fällen gesprochen werden. Die Vereinbarung aller in Betracht kommenden Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG stellt keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, so dass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072; vergleiche , Fellner, Stempel und Rechtsgebühren¹⁰ (2016) E 259 und 260 mit zahlreichen Nachweisen aus der Rsp des VwGH).

Das Bundesfinanzgericht hat im vorliegenden Fall die Bestimmung des § 5 Abs. 4 des Mietvertrages ignoriert. Diese Vertragsbestimmung erfasst alle (denkmöglichen) Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG. Der einzige Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 MRG, auf den sich der Vermieter nach dem Wortlaut dieser Vertragsbestimmung nicht berufen kann, ist jener des § 30 Abs. 2 Z 16 MRG. Dabei handelt es sich jedoch um einen Kündigungsgrund, der schon nach seinem eindeutigen Wortlaut auf den konkret vorliegenden Fall einer Geschäftsraummiete von vornherein nicht anwendbar ist und mithin auch keinen denkmöglichen Kündigungsgrund darstellt. Das Bundesfinanzgericht hat im vorliegenden Fall die Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 4, des Mietvertrages ignoriert. Diese Vertragsbestimmung erfasst alle (denkmöglichen) Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, MRG. Der einzige Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, MRG, auf den sich der Vermieter nach dem Wortlaut dieser Vertragsbestimmung nicht berufen kann, ist jener des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 16, MRG. Dabei handelt es sich jedoch um einen Kündigungsgrund, der schon nach seinem eindeutigen Wortlaut auf den konkret vorliegenden Fall einer Geschäftsraummiete von vornherein nicht anwendbar ist und mithin auch keinen denkmöglichen Kündigungsgrund darstellt.

Das Bundesfinanzgericht hat - in Abweichung zur dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - hingegen nur die Kündigungsbestimmung des § 6 des Mietvertrages geprüft. Entgegen der Ansicht des Bundesfinanzgerichts sind aber auf Grund der Bestimmung des § 5 Abs. 4 des Mietvertrages alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG vereinbart worden. Das Bundesfinanzgericht hat - in Abweichung zur dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - hingegen nur die Kündigungsbestimmung des Paragraph 6, des Mietvertrages geprüft. Entgegen der Ansicht des Bundesfinanzgerichts sind aber auf Grund der Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 4, des Mietvertrages alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, MRG vereinbart worden.

(Auch weicht das Bundesfinanzgericht von der oben zitierten Rechtsprechung insofern ab, als es - trotz Vorliegens einer Vereinbarung über alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG - im Ergebnis offenbar eine darüber hinaus reichende Prüfung der Realisierung der Kündigungsmöglichkeiten vorgenommen hat, auf die es bei dieser Sach- und Rechtslage aber nicht weiter ankommt.) (Auch weicht das Bundesfinanzgericht von der oben zitierten Rechtsprechung insofern ab, als es - trotz Vorliegens einer Vereinbarung über alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, MRG - im Ergebnis offenbar eine darüber hinaus reichende Prüfung der Realisierung der Kündigungsmöglichkeiten vorgenommen hat, auf die es bei dieser Sach- und Rechtslage aber nicht weiter ankommt.)

Schließlich fehlt es an einer einheitlichen Judikatur, welche Anzahl von Jahren für die Ermittlung eines Durchschnitts der Jahresnutzung heranzuziehen ist, wenn die Höhe der Leistung von künftigen, ungewissen Ereignissen abhängig ist, und zwar sowohl mit Blick auf Hauptleistungen als auch Nebenleistungen (wie etwa mit Blick auf die nach dem Mietvertrag zu dotierende Renovierungsrücklage).

Die dargestellten Abweichungen von der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes begründen Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung, weil sie eine erhebliche Rechtsunsicherheit im Rechtsverkehr, zumal bei der Erstellung von Mietverträgen im Bereich der Geschäftsraummiete, bewirken und ihnen deshalb eine über den konkreten Einzelfall hinaus gehende Bedeutung zukommt. Auch hängt die vorliegende Revision von der Lösung dieser Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung ab."

5 Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist die Revision nach Art. 133 Abs. 4 erster Satz B-VG 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. 5 Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist die Revision nach Artikel 133, Absatz 4, erster Satz B-VG 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.

6 Hat das Verwaltungsgericht im Erkenntnis ausgesprochen, dass eine Revision nicht gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist, hat die Revision nach § 28 Abs. 3 VwGG auch gesondert die Gründe zu enthalten, aus denen entgegen dem

Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird (außerordentliche Revision). 6 Hat das Verwaltungsgericht im Erkenntnis ausgesprochen, dass eine Revision nicht gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig ist, hat die Revision nach Paragraph 28, Absatz 3, VwGG auch gesondert die Gründe zu enthalten, aus denen entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes die Revision für zulässig erachtet wird (außerordentliche Revision).

7 Das Revisionsmodell der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 soll sich nach dem Willen des Verfassungsgesetzgebers an jenem nach den §§ 500 ff ZPO orientieren (vgl. die ErläutRV 1618 BlgNR 24. GP 16). Ausgehend davon kann einer Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG nur dann grundsätzliche Bedeutung zukommen, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Der Frage, ob besondere Umstände des Einzelfalles auch eine andere Auslegung einer Erklärung gerechtfertigt hätten, kommt in der Regel keine grundsätzliche Bedeutung im besagten Sinn zu (vgl. etwa den Beschluss vom 13. September 2016, Ra 2016/16/0077). Eine vom Verwaltungsgericht erzielte Auslegung eines Vertrages, welche grobe Auslegungsfehler oder sonstige krasse Fehlbeurteilungen nicht erkennen lässt, wirft keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf (vgl. etwa den Beschluss vom 26. November 2015, Ro 2015/07/0040, mwN). 7 Das Revisionsmodell der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 soll sich nach dem Willen des Verfassungsgesetzgebers an jenem nach den Paragraphen 500, ff ZPO orientieren vergleiche , die ErläutRV 1618 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode 16,). Ausgehend davon kann einer Rechtsfrage im Sinn des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nur dann grundsätzliche Bedeutung zukommen, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Der Frage, ob besondere Umstände des Einzelfalles auch eine andere Auslegung einer Erklärung gerechtfertigt hätten, kommt in der Regel keine grundsätzliche Bedeutung im besagten Sinn zu vergleiche , etwa den Beschluss vom 13. September 2016, Ra 2016/16/0077). Eine vom Verwaltungsgericht erzielte Auslegung eines Vertrages, welche grobe Auslegungsfehler oder sonstige krasse Fehlbeurteilungen nicht erkennen lässt, wirft keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung auf vergleiche , etwa den Beschluss vom 26. November 2015, Ro 2015/07/0040, mwN).

8 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, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG nicht entgegen steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit 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. Die Vereinbarung etwa aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG (vormals § 19 Abs. 2 MG) stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 22. Dezember 1976, 2163/74 = Slg. 5066/F, vom 16. Juni 1983, 82/15/0019, vom 17. Feber 1986, 85/15/0112, vom 5. Oktober 1987, 86/15/0102, vom 6. März 1989, 88/15/0037, 16. Oktober 1989, Zl. 88/15/0040, vom 16. Oktober 2014, 2011/16/0169, und vom 9. September 2015, Ro 2014/16/0072, mwN). 8 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, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG nicht entgegen steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit 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. Die Vereinbarung etwa aller Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG (vormals Paragraph 19, Absatz 2, MG) stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist vergleiche , die hg. Erkenntnisse vom 22. Dezember 1976, 2163/74 = Slg. 5066/F, vom 16. Juni 1983, 82/15/0019, vom 17. Feber 1986, 85/15/0112, vom 5. Oktober 1987, 86/15/0102, vom 6. März 1989, 88/15/0037, 16. Oktober 1989, Zl. 88/15/0040, vom 16. Oktober 2014, 2011/16/0169, und vom 9. September 2015, Ro 2014/16/0072, mwN).

9 Soweit die vorliegende Revision ihre Zulässigkeit darin begründet, das Gericht habe die Bestimmung des § 5 Abs. 4

des Mietvertrages ignoriert, entfernt sie sich von den eingangs wiedergegebenen Erwägungen des Gerichts, das sich ausführlich mit der Sache nach in § 5 Abs. 4 des Mietvertrages eingeräumten Kündigungsmöglichkeit auseinandersetzte ("Im gegenständlichen Fall wurde vereinbart, dass während der ersten 25 Jahre des Bestandverhältnisses die Kündigung durch den (richtig:) Vermieter unter analoger Anwendung des Mietrechtsgesetzes nur bei Vorliegen von Kündigungsgründen zulässig ist, die einen Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis über eine Wohnung der Kategorie A in einem Miethaus, welches vor 1945 errichtet wurde, zu kündigen. 9 Soweit die vorliegende Revision ihre Zulässigkeit darin begründet, das Gericht habe die Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 4, des Mietvertrages ignoriert, entfernt sie sich von den eingangs wiedergegebenen Erwägungen des Gerichts, das sich ausführlich mit der Sache nach in Paragraph 5, Absatz 4, des Mietvertrages eingeräumten Kündigungsmöglichkeit auseinandersetzte ("Im gegenständlichen Fall wurde vereinbart, dass während der ersten 25 Jahre des Bestandverhältnisses die Kündigung durch den (richtig:) Vermieter unter analoger Anwendung des Mietrechtsgesetzes nur bei Vorliegen von Kündigungsgründen zulässig ist, die einen Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis über eine Wohnung der Kategorie A in einem Miethaus, welches vor 1945 errichtet wurde, zu kündigen.

...").

10 Im Revisionsfall ist zudem zu berücksichtigen, dass die Vertragsparteien in den Schlussbestimmungen in § 23 des Mietvertrages "vorsorglich" vereinbarten, dass der gegenständliche Mietvertrag im Regelungsbereich der §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch hinsichtlich der anderen Bestimmungen des MRG dem MRG unterliege. Aus den in Rede stehenden Bestimmungen der §§ 5, 6 und 29 des Mietvertrages ergibt sich zunächst der Wille der Vertragsparteien, ein ordentliches Kündigungsrecht (ohne jegliche Begründung - zum Begriff vgl. etwa Würth in Rummel, Kommentar zum ABGB 3. Band, Rz 2 zu § 1116) auf den Ablauf von 25 Jahren und auf alle weitere 5 Jahre einzuschränken; die weiters vorgesehene Beschränkung der außerordentlichen Kündigung (zur Kündigung aus besonderem Anlass - vgl. hierzu etwa Würth, aaO, Rz 23 zu § 1116) auf die im Vertrag vorgesehenen besonderen Anlässe hat das Gericht - im Einklang mit der wiedergegebenen Rechtsprechung - an Hand des § 30 MRG nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung einzelfallbezogen geprüft und gelangte damit zur Auslegung des revisionsgegenständlichen Mietvertrages als einen, der auf vorerst bestimmte Zeit abgeschlossen ist. 10 Im Revisionsfall ist zudem zu berücksichtigen, dass die Vertragsparteien in den Schlussbestimmungen in Paragraph 23, des Mietvertrages "vorsorglich" vereinbarten, dass der gegenständliche Mietvertrag im Regelungsbereich der Paragraphen 14, 29, bis 36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch hinsichtlich der anderen Bestimmungen des MRG dem MRG unterliege. Aus den in Rede stehenden Bestimmungen der Paragraphen 5, 6 und 29 des Mietvertrages ergibt sich zunächst der Wille der Vertragsparteien, ein ordentliches Kündigungsrecht (ohne jegliche Begründung - zum Begriff vergleiche , etwa Würth in Rummel, Kommentar zum ABGB 3. Band, Rz 2 zu Paragraph 1116,) auf den Ablauf von 25 Jahren und auf alle weitere 5 Jahre einzuschränken; die weiters vorgesehene Beschränkung der außerordentlichen Kündigung (zur Kündigung aus besonderem Anlass - vergleiche , hierzu etwa Würth, aaO, Rz 23 zu Paragraph 1116,) auf die im Vertrag vorgesehenen besonderen Anlässe hat das Gericht - im Einklang mit der wiedergegebenen Rechtsprechung - an Hand des Paragraph 30, MRG nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung einzelfallbezogen geprüft und gelangte damit zur Auslegung des revisionsgegenständlichen Mietvertrages als einen, der auf vorerst bestimmte Zeit abgeschlossen ist.

11 Die vom Verwaltungsgericht im Revisionsfall erzielte Deutung des Mietvertrages als einen auf vorerst bestimmte Zeit abgeschlossenen, der während dieser nur aus besonderen, gewichtigen Gründen gekündigt werden kann, lässt keine Auslegungsfehler oder sonstige Fehlbeurteilung erkennen, die eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufwerfen würde.

12 Soweit die Revision ihre Zulässigkeit schließlich in einem Fehlen "an einer einheitlichen Judikatur, welche Anzahl von Jahren für die Ermittlung des Durchschnittes der Jahresnutzung heranzuziehen ist" erblickt, legt sie nicht einmal dar, inwiefern sich Rechtsprechung welches Gerichtes als uneinheitlich erwiese. Die vorliegende Revision ist daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. 12 Soweit die Revision ihre Zulässigkeit schließlich in einem Fehlen "an einer einheitlichen Judikatur, welche Anzahl von Jahren für die Ermittlung des Durchschnittes der Jahresnutzung heranzuziehen ist" erblickt, legt sie nicht einmal dar, inwiefern sich Rechtsprechung welches Gerichtes

als uneinheitlich erwiese. Die vorliegende Revision ist daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen.

Damit erübrigt sich eine Entscheidung über den Antrag, der Revision aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Wien, am 19. September 2017

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2017:RA2017160111.L00

Im RIS seit

16.10.2017

Zuletzt aktualisiert am

10.12.2018

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at