jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Beschluss 2015/9/9 Ra 2015/16/0072

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.09.2015

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;

Norm

ABGB §1090;
GebG 1957 §33 TP5 Abs1 Z1;
GebG 1957 §33 TP5 Abs1;
GebG 1957 §33 TP5 Abs3;
MRG §30 Abs2;

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

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Mairinger und Dr. Thoma als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Berger, über die Revision der p GmbH in L, vertreten durch die KPMG Alpen-Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in 4020 Linz, Kudlichstrasse 41, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 3. Juni 2015, Zl. RV/5100753/2013, betreffend Rechtsgebühr, den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Begründung

Die revisionswerbende GmbH (Revisionswerberin) schloss am 14. September 2012 als Mieterin mit der P GmbH als Vermieterin einen Unterbestandvertrag über eine im Punkt 1. dieses Vertrages näher beschriebene Hotelanlage mit auszugsweise wie folgt lautendem Inhalt:

"3. Vertragsdauer

3.1. Das Bestandverhältnis begann mit 01.01.2010 und wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.

3.2. Das Vertragsverhältnis kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Letzten eines Monats mittels eingeschrieben(en) Briefes aufgekündigt werden, von der Vermieterin jedoch nur bei Vorliegen eines Grundes gemäß § 30 Abs. 2 Z 1 oder 3 MRG. 3.2. Das Vertragsverhältnis kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Letzten eines Monats mittels eingeschrieben(en) Briefes aufgekündigt werden, von der Vermieterin jedoch nur bei Vorliegen eines Grundes gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, oder 3 MRG.

3.3. Die Mieterin verzichtet jedoch hiermit ausdrücklich und unwiderruflich darauf, das Mietverhältnis mit früherer Wirkung als zum Ende jenes Kalenderjahres in dem ein Zeitraum von zumindest 20 Jahren (gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses) abgelaufen ist, zu kündigen.

(...)

12. Kündigung/Auflösung

12.1. Der Mietvertrag kann aus folgenden Gründen vorzeitig, mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden:

1. a)Litera a
   von der Mieterin gemäß § 1117 ABGB;von der Mieterin gemäß Paragraph 1117, ABGB;
2. b)Litera b
   von der Vermieterin gemäß § 1118 ABGB, oder aus vereinbarten Gründen.von der Vermieterin gemäß Paragraph 1118, ABGB, oder aus vereinbarten Gründen.

(...)

15. Verbot der Übertragung von Rechten an Dritte

15.1. Die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Unterbestandgabe des Mietgegenstandes durch die Mieterin an Dritte, sowie auch jede andere Abtretung oder Übertragung von Rechten und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, ist ohne ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin unzulässig. Die Räumlichkeiten dürfen ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages udgl dritten Personen überlassen werden.

(...)"

Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel ging bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühr nach § 33 TP 5 GebG für diesen Vertrag in seinem Bescheid vom 6. März 2013 von der Vereinbarung einer bestimmten Vertragsdauer aus, weil der Vertrag für beide Vertragsteile während einer bestimmten Dauer unkündbar sei. Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel ging bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühr nach Paragraph 33, TP 5 GebG für diesen Vertrag in seinem Bescheid vom 6. März 2013 von der Vereinbarung einer bestimmten Vertragsdauer aus, weil der Vertrag für beide Vertragsteile während einer bestimmten Dauer unkündbar sei.

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Bundesfinanzgericht die Beschwerde der Revisionswerberin, wonach es sich um einen Vertrag von unbestimmter Dauer handle, ab und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig sei. Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Bundesfinanzgericht die Beschwerde der Revisionswerberin, wonach es sich um einen Vertrag von unbestimmter Dauer handle, ab und sprach aus, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig sei.

Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes liege ein Vertrag von bestimmter Dauer vor, weil die Vertragsteile für eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein wollten. Der Kündigungsverzicht der Revisionswerberin und die eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit der P GmbH ließen zweifelsfrei annehmen, dass die Vertragsparteien an den seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit geschlossenen Unterbestandvertrag für einen Zeitraum von 20 Jahren gebunden sein wollten, weshalb gebührenrechtlich ein Vertrag auf bestimmte Zeit anzunehmen sei. Der vertraglichen Vereinbarung eines Präsentationsrechtes - wie von der Revisionswerberin vorgebracht - widerspreche schon die Überschrift "Verbot der Übertragung

von Rechten an Dritte" des Vertragspunktes 15.

Die gegen dieses Erkenntnis erhobene Revision sieht ihre Zulässigkeit im Abgehen des Bundesfinanzgerichtes von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach einerseits die Vereinbarung aller (denkmöglichen) Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit darstelle, um von einer bestimmten Vertragsdauer auszugehen, und anderseits ein vertraglich vereinbartes Präsentationsrecht des Mieters ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Dauer verleihe, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen sei.Die gegen dieses Erkenntnis erhobene Revision sieht ihre Zulässigkeit im Abgehen des Bundesfinanzgerichtes von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach einerseits die Vereinbarung aller (denkmöglichen) Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit darstelle, um von einer bestimmten Vertragsdauer auszugehen, und anderseits ein vertraglich vereinbartes Präsentationsrecht des Mieters ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Dauer verleihe, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen sei.

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist die Revision gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes 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 die Revision gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes 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 § 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.

Das Unterscheidungsmerkmal zwischen Bestandverträgen mit einer Vertragsdauer auf bestimmte und solchen mit einer Vertragsdauer auf unbestimmte Zeit besteht darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig aufzulösen, steht der Beurteilung dieses Vertrages als einen auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nach § 33 TP 5 Abs. 3 zweiter Satz GebG nicht im Wege. Ein (seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener) Bestandvertrag ist im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen, wenn nach seinem Inhalt 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. Die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs 2 MRG stellt jedoch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 2014, 2011/16/0169). Eine solche Vereinbarung ergibt sich jedoch auf Grund der dezidierten Einschränkung der Kündigungsgründe auf § 30 Abs. 2 Z 1 oder 3 MRG in Punkt 3.2. des oben auszugsweise zitierten Unterbestandvertrages gerade nicht, weshalb das Bundesfinanzgericht insoweit von der hg. Rechtsprechung nicht abgewichen ist.Das Unterscheidungsmerkmal zwischen Bestandverträgen mit einer Vertragsdauer auf bestimmte und solchen mit einer Vertragsdauer auf unbestimmte Zeit besteht darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig aufzulösen, steht der Beurteilung dieses Vertrages als einen auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nach Paragraph 33, TP 5

Absatz 3, zweiter Satz GebG nicht im Wege. Ein (seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener) Bestandvertrag ist im Sinne des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen, wenn nach seinem Inhalt 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. Die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG stellt jedoch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 2014, 2011/16/0169). Eine solche Vereinbarung ergibt sich jedoch auf Grund der dezidierten Einschränkung der Kündigungsgründe auf Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, oder 3 MRG in Punkt 3.2. des oben auszugsweise zitierten Unterbestandvertrages gerade nicht, weshalb das Bundesfinanzgericht insoweit von der hg. Rechtsprechung nicht abgewichen ist.

Ein Präsentationsrecht liegt dann vor, wenn sich der Bestandgeber nach Art eines Vorvertrages gegenüber dem Bestandnehmer verpflichtet hat, unter bestimmten Bedingungen die Zustimmung zum Eintritt eines Dritten (anstelle des Bestandnehmers) in das Bestandverhältnis zu erteilen oder mit einem vom Bestandnehmer vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen (oder bestimmten anderen) Inhalts abzuschließen (vgl. das Urteil des OGH vom 30. Juli 1996, 7 Ob 2240/96d). Ein solches in einem Bestandvertrag eingeräumtes Präsentationsrecht bewirkt in der Regel, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG auszugehen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. September 1990, 90/15/0034). Mit der von der Revisionswerberin ins Treffen geführten Vereinbarung in Punkt 15 des Vertrages, dass eine Unterbestandgabe nur mit Zustimmung der Vermieterin zulässig sei, wird indes kein solches Präsentationsrecht der Revisionswerberin vereinbart. Auch das in diesem Punkt 15 festgelegte Verbot der Übertragung von Rechten und Pflichten an Dritte schließt lediglich ein Weitergaberecht (vgl. dazu etwa das Urteil des OGH vom 18. Dezember 2001, 5 Ob 201/01x) aus, räumt aber kein Präsentationsrecht ein. Demnach war das Bundesfinanzgericht zu Recht nicht gehalten, die Vereinbarung eines solchen Präsentationsrechtes anzunehmen.Ein Präsentationsrecht liegt dann vor, wenn sich der Bestandgeber nach Art eines Vorvertrages gegenüber dem Bestandnehmer verpflichtet hat, unter bestimmten Bedingungen die Zustimmung zum Eintritt eines Dritten (anstelle des Bestandnehmers) in das Bestandverhältnis zu erteilen oder mit einem vom Bestandnehmer vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen (oder bestimmten anderen) Inhalts abzuschließen vergleiche , das Urteil des OGH vom 30. Juli 1996, 7 Ob 2240/96d). Ein solches in einem Bestandvertrag eingeräumtes Präsentationsrecht bewirkt in der Regel, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG auszugehen ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 17. September 1990, 90/15/0034). Mit der von der Revisionswerberin ins Treffen geführten Vereinbarung in Punkt 15 des Vertrages, dass eine Unterbestandgabe nur mit Zustimmung der Vermieterin zulässig sei, wird indes kein solches Präsentationsrecht der Revisionswerberin vereinbart. Auch das in diesem Punkt 15 festgelegte Verbot der Übertragung von Rechten und Pflichten an Dritte schließt lediglich ein Weitergaberecht vergleiche , dazu etwa das Urteil des OGH vom 18. Dezember 2001, 5 Ob 201/01x) aus, räumt aber kein Präsentationsrecht ein. Demnach war das Bundesfinanzgericht zu Recht nicht gehalten, die Vereinbarung eines solchen Präsentationsrechtes anzunehmen.

Die Revisionswerberin zeigt somit nicht erfolgreich auf, inwiefern das Gericht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen wäre.

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

Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 VwGG ohne weiters Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. Wien, am 9. September 2015Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, VwGG ohne weiters Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung mit Beschluss zurückzuweisen. Wien, am 9. September 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:RA2015160072.L00

Im RIS seit

30.12.2015

Zuletzt aktualisiert am

04.01.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at