

TE Vwgh Erkenntnis 2011/3/28 2010/17/0127

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.03.2011

Index

L37166 Kanalabgabe Steiermark;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);

Norm

ABGB §435;
KanalabgabenG Stmk 1955 §5;
1. ABGB § 435 heute
2. ABGB § 435 gültig ab 15.04.1916 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch, die Hofräte Dr. Holeschofsky und Dr. Köhler sowie die Hofrätinnen Dr. Zehetner und Mag. Nussbaumer-Hinterauer als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Gold, über die Beschwerde der G R-S in F, vertreten durch Schmid & Horn Rechtsanwälte GmbH in 8010 Graz, Kalchberggasse 6-8, gegen den Bescheid der Berufungskommission der Landeshauptstadt Graz vom 30. Juni 2010, Zl. A8/2-K-923/2008-8, betreffend Vorschreibung eines Kanalisationsbeitrages, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1.1. Mit dem Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Graz vom 13. November 2008 wurde der Beschwerdeführerin ein Kanalisationsbeitrag für eine näher genannte "Liegenschaft" in der Höhe von EUR 1.628,-- vorgeschrieben. Als Grundlage der Abgabenfestsetzung sei das Produkt aus verbauter Grundfläche in m2 und der Geschoßanzahl herangezogen worden, wobei dieses mit dem Einheitssatz in der Höhe von EUR 20,70 vervielfacht worden sei. Die verbaute Grundfläche betrage laut dem beiliegenden Berechnungsblatt 71,50 m2. Zur Berechnung der Geschoßzahl werde ein Regelgeschoß mit dem Faktor 1,0, für das Keller- und Dachgeschoß mit dem Faktor 0,5 herangezogen. Im Beschwerdefall ergebe sich für das gegenständliche Bauwerk die Geschoßanzahl 1 und somit das Produkt von 71,50 m2 als verrechenbare Fläche.

Begründend führte die Abgabenbehörde erster Instanz in ihrem Bescheid weiter aus, mit Baubewilligungsbescheid vom 13. Dezember 2004 sei der Beschwerdeführerin die Bewilligung zur Errichtung des Neubaus eines

Blumenverkaufsstandes auf dem näher genannten Grundstück erteilt worden. Für dieses Bauwerk bestehe die gesetzliche Anschlusspflicht an das öffentliche Kanalnetz, weshalb der einmalige Kanalisationsbeitrag zu leisten sei. Zur Entrichtung dieses einmaligen Kanalisationsbeitrages sei der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft oder Baulichkeit verpflichtet. Die Beitragspflicht entstehe mit der erstmaligen Benützung der Baulichkeit oder ihrer Teile; die gegenständliche Baulichkeit werde nach den Erhebungsergebnissen mit Wirksamkeit vom 4. Februar 2005 benützt.

1.2. Mit ihrer als "Einspruch" bezeichneten Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, dass Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft (und somit Abgabepflichtige) eine näher genannte Immobilienverwaltungs GmbH mit Sitz in Wien sei.

In der Folge legte die Beschwerdeführerin über Aufforderung durch die Behörde eine Ablichtung des zwischen ihr und der G Immobilien GmbH (mit Sitz in Graz) geschlossenen Mietvertrages vor.

1.3. Die Abgabenbehörde erster Instanz gab mit Berufungsvorentscheidung vom 15. April 2010 der Berufung der Beschwerdeführerin keine Folge. Auf Grund der eingebrachten Berufung sei ein ergänzendes Ermittlungsverfahren durchgeführt und folgender Sachverhalt festgestellt worden:

Die Beschwerdeführerin habe als Bauwerberin am 3. Dezember 2004 bei der zuständigen Behörde ein Bauansuchen für die Aufstellung eines Blumenverkaufsstandes an einer näher genannten Anschrift in Graz eingereicht. Gleichzeitig habe die damalige grundbücherliche Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft, die G Immobilien GmbH, eine Zustimmungserklärung für das geplante Bauvorhaben abgegeben.

Mit Bescheid vom 13. Dezember 2004 sei der Beschwerdeführerin die Bewilligung zum Neubau eines Blumenverkaufsstandes auf dem gegenständlichen Grundstück erteilt worden; am 27. Jänner 2005 habe die Beschwerdeführerin die Erteilung der Benützungsbewilligung hinsichtlich des ausgeführten Bauvorhabens beantragt. Diese sei mit Bescheid vom 14. Februar 2005 erteilt worden. Die Beschwerdeführerin sei vor der Bau- und Anlagenbehörde bis zum Abschluss des Bauverfahrens als Bauwerberin in Erscheinung getreten; das Bauwerk sei unter ihrem Namen und mit ausdrücklicher Genehmigung der damaligen Liegenschaftseigentümerin auf deren Grundstück errichtet worden.

Die Beschwerdeführerin habe im Berufungsverfahren einen Mietvertrag vom 1. Dezember 2004, abgeschlossen zwischen der G Immobilien GmbH als Vermieterin und der Beschwerdeführerin als Mieterin, vorgelegt. Gegenstand dieses Mietvertrages sei eine näher bezeichnete Fläche mit dem Ausmaß von 71,50 m², welche als Mietobjekt auch ausdrücklich genannt werde. Dieses Mietobjekt werde zur Aufstellung eines Blumenverkaufsstandes (Mietzweck) vermietet. Aus den Klauseln des Mietvertrages sei eindeutig ersichtlich, dass nur die Fläche des Grundstückes an die Beschwerdeführerin vermietet worden sei. Die näher bezeichnete Fläche des Grundstückes sei auch ausdrücklich als Mietobjekt genannt worden. Es gehe - anders ausgedrückt - aus dem Mietvertrag eindeutig und unzweifelhaft hervor, dass die damalige grundbücherliche Eigentümerin nicht das Bauwerk, nämlich den Blumenverkaufsstand, vermietet, sondern nur die Flächen des Grundstückes für die Errichtung eines Blumenverkaufsstandes zur Verfügung gestellt habe. In der Folge sei die Liegenschaft, auf dem der gegenständliche Blumenverkaufsstand errichtet worden sei, mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2005 an die K Immobilienbesitz AG veräußert worden und werde von der R GmbH verwaltet. Der bestehende Mietvertrag sei von der neuen Eigentümerin der Gesamtliegenschaft übernommen worden.

In rechtlicher Hinsicht ging die Behörde davon aus, dass weder die seinerzeitige grundbücherliche Eigentümerin, die G Immobilien GmbH, noch deren Rechtsnachfolgerin Eigentümerin des auf dem Grundstück aufgestellten Blumenverkaufsstandes seien. Nach § 5 Abs. 1 des Steiermärkischen Kanalabgabengesetzes sei der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, allenfalls der Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit abgabepflichtig. Daran könnten auch privatrechtliche Vereinbarungen, denen allenfalls ein anderer Parteiwille entnommen werden könnte, nichts ändern. Zu den privatrechtlichen Vereinbarungen gehörten auch die Mietverträge. Eigentümerin des auf dem gegenständlichen Grundstück errichteten Blumenverkaufsstandes sei "eindeutig und unzweifelhaft" die Beschwerdeführerin, welche somit für die Entrichtung des Kanalisationsbeitrages abgabepflichtig sei. In rechtlicher Hinsicht ging die Behörde davon aus, dass weder die seinerzeitige grundbücherliche Eigentümerin, die G Immobilien GmbH, noch deren Rechtsnachfolgerin Eigentümerin des auf dem Grundstück aufgestellten Blumenverkaufsstandes seien. Nach Paragraph 5, Absatz eins, des Steiermärkischen Kanalabgabengesetzes sei der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, allenfalls der Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit abgabepflichtig. Daran könnten auch privatrechtliche Vereinbarungen, denen allenfalls ein anderer Parteiwille

entnommen werden könnte, nichts ändern. Zu den privatrechtlichen Vereinbarungen gehörten auch die Mietverträge. Eigentümerin des auf dem gegenständlichen Grundstück errichteten Blumenverkaufsstandes sei "eindeutig und unzweifelhaft" die Beschwerdeführerin, welche somit für die Entrichtung des Kanalisationsbeitrages abgabepflichtig sei.

1.4. In ihrem Vorlageantrag brachte die Beschwerdeführerin vor, sie sei Bestandnehmerin eines Fundamentes, das über entsprechende Anschlüsse für Strom, Wasser, Telefon und insbesondere auch Kanal verfüge; Eigentümerin des Fundamentes sei jedoch die Grundeigentümerin. Adressat eines allfälligen Kanalisationsbeitrages (abgabepflichtig für einen derartigen Beitrag) könne daher nur die Grundeigentümerin sein. Diesem Vorlageantrag legte die Beschwerdeführerin wiederum eine Ablichtung des bereits erwähnten Mietvertrages vom 1. Dezember 2004 vor.

1.5. Mit ihrem vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der nach Ansicht der belangten Behörde heranzuziehenden rechtlichen Bestimmungen führte sie in der Begründung ihres Bescheides aus, die G Immobilien GmbH habe mit Kaufvertrag vom 10. November 1988 die gegenständliche Liegenschaft erworben und mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2005 an die K Immobilienbesitz AG veräußert. Mit Bescheid vom 13. Dezember 2004 sei der Beschwerdeführerin die Bewilligung zum Neubau eines Blumenverkaufsstandes auf dem gegenständlichen Grundstück und mit Bescheid vom 14. Februar 2005 die Bewilligung zur Benützung der Einrichtung erteilt worden.

Mit Schreiben vom 23. September 2008 sei die nunmehrige Eigentümerin des Grundstückes aufgefordert worden, der Behörde mitzuteilen, wer Eigentümer des Blumenverkaufsstandes und daher zur Entrichtung des Kanalisationsbeitrages verpflichtet sei. Die für die erwähnte Aktiengesellschaft zuständige Hausverwaltung habe mit Schreiben vom 20. Oktober 2008 erklärt, dass der anfallende Kanalisationsbeitrag direkt der Beschwerdeführerin als Betreiberin des Blumenverkaufsstandes vorzuschreiben sei.

Aus dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Mietvertrag ergebe sich, dass Gegenstand des Vertrages nur die näher bezeichnete Mietfläche mit dem Flächenausmaß von 71,50 m² sei. Das Mietobjekt werde zum Zwecke der Nutzung durch die Aufstellung eines Blumenverkaufsstandes vermietet. Aus den Klauseln des Mietvertrages sei ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin als Bauwerkseigentümerin für die Entrichtung des Kanalisationsbeitrages heranzuziehen sei; weder in der eingebrachten Berufung noch im Vorlageantrag sei darauf hingewiesen worden, dass die Beschwerdeführerin nicht Eigentümerin des Blumenverkaufsstandes sei. Darüber hinaus seien privatrechtliche Vereinbarungen (wie hier der Mietvertrag), denen allenfalls ein anderer Parteiwille entnommen werden könnte, im Abgabenverfahren nicht zu berücksichtigen. Entstehung, Inhalt und Erlöschen der Abgabenschuld, einschließlich des diesbezüglichen Verfahrens und der diesbezüglichen Rechtsformen hoheitlichen Handelns, seien nämlich ausschließlich durch Gesetz geregelt. Dass der Mieterin (der Beschwerdeführerin) laufende Betriebskosten und darunter auch die Kanalbenützungsgebühren von der Vermieterin zur Bezahlung vorgeschrieben würden, ändere nichts an ihrer Stellung als Bauwerkseigentümerin.

1.6. Die Beschwerdeführerin bekämpft diesen Bescheid vor dem Verwaltungsgerichtshof erkennbar wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift mit dem Antrag erstattet, die Beschwerde als unbegründet kostenpflichtig abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin hat hierauf repliziert.

2.0. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

2.1. Die hier strittige Abgabe ist geregelt im Gesetz vom 28. Juni 1955 über die Erhebung der Kanalabgaben durch die Gemeinden des Landes Steiermark (Kanalabgabengesetz 1955, in der Folge: KAG), LGBl. Nr. 71, in der Fassung LGBl. Nr. 3/2003. Nach § 2 Abs. 1 leg. cit. ist der Kanalisationsbeitrag einmalig für alle Liegenschaften im Gemeindegebiete zu leisten, für welche eine gesetzliche Anschlusspflicht an das bereits bestehende öffentliche Kanalnetz besteht, ohne Rücksicht darauf, ob sie an das Kanalnetz tatsächlich angeschlossen sind oder nicht. Nach § 2 Abs. 3 erster Satz KAG entsteht bei anschlusspflichtigen Neubauten und bei Zu-, Auf-, Ein- und Umbauten in anschlusspflichtigen Baulichkeiten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die Beitragspflicht mit der erstmaligen Benützung der Baulichkeit oder ihrer Teile. 2.1. Die hier strittige Abgabe ist geregelt im Gesetz vom 28. Juni 1955 über

die Erhebung der Kanalabgaben durch die Gemeinden des Landes Steiermark (Kanalabgabengesetz 1955, in der Folge: KAG), LGBl. Nr. 71, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2003,. Nach Paragraph 2, Absatz eins, leg. cit. ist der Kanalisationsbeitrag einmalig für alle Liegenschaften im Gemeindegebiete zu leisten, für welche eine gesetzliche Anschlusspflicht an das bereits bestehende öffentliche Kanalnetz besteht, ohne Rücksicht darauf, ob sie an das Kanalnetz tatsächlich angeschlossen sind oder nicht. Nach Paragraph 2, Absatz 3, erster Satz KAG entsteht bei anschlusspflichtigen Neubauten und bei Zu-, Auf-, Ein- und Umbauten in anschlusspflichtigen Baulichkeiten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die Beitragspflicht mit der erstmaligen Benützung der Baulichkeit oder ihrer Teile.

§ 5 Abs. 1 leg. cit. lautet wie folgt: Paragraph 5, Absatz eins, leg. cit. lautet wie folgt:

1. "(1) Absatz eins, Zur Entrichtung des einmaligen Kanalisationsbeitrages ist der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, sofern dieser aber mit dem Bauwerkseigentümer nicht identisch ist, der Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit verpflichtet."

2.2. Die Beschwerdeführerin vertritt zunächst vor dem Verwaltungsgerichtshof die Ansicht, dass bereits die Herstellung des (vermieteten) Fundamentes die Beitragspflicht ausgelöst habe. Dem vermag der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf § 2 Abs. 3 erster Satz KAG nicht zu folgen. Aus diesem ergibt sich nämlich eindeutig, dass der die Beitragspflicht auslösende Tatbestand die erstmalige Benützung der Baulichkeit (oder ihrer Teile) ist. Darunter kann aber nicht die (bloße) Errichtung eines Fundamentes fallen, mag dieses auch eine Verbindung zum öffentlichen Kanalnetz aufweisen. Eine Inanspruchnahme des Kanalnetzes selbst durch die "Baulichkeit" (das Fundament) und somit eine Benützung, ist jedenfalls nicht ersichtlich. 2.2. Die Beschwerdeführerin vertritt zunächst vor dem Verwaltungsgerichtshof die Ansicht, dass bereits die Herstellung des (vermieteten) Fundamentes die Beitragspflicht ausgelöst habe. Dem vermag der Verwaltungsgerichtshof unter Hinweis auf Paragraph 2, Absatz 3, erster Satz KAG nicht zu folgen. Aus diesem ergibt sich nämlich eindeutig, dass der die Beitragspflicht auslösende Tatbestand die erstmalige Benützung der Baulichkeit (oder ihrer Teile) ist. Darunter kann aber nicht die (bloße) Errichtung eines Fundamentes fallen, mag dieses auch eine Verbindung zum öffentlichen Kanalnetz aufweisen. Eine Inanspruchnahme des Kanalnetzes selbst durch die "Baulichkeit" (das Fundament) und somit eine Benützung, ist jedenfalls nicht ersichtlich.

2.3. Die Beschwerdeführerin verweist vor dem Verwaltungsgerichtshof (wieder) darauf, dass sie nicht Eigentümerin der Baulichkeit (des Blumenkiosks) sei. Eigentümerin desselben sei die Grundeigentümerin, dies schon entsprechend § 297 ABGB. 2.3. Die Beschwerdeführerin verweist vor dem Verwaltungsgerichtshof (wieder) darauf, dass sie nicht Eigentümerin der Baulichkeit (des Blumenkiosks) sei. Eigentümerin desselben sei die Grundeigentümerin, dies schon entsprechend Paragraph 297, ABGB.

Entgegen der in der Gegenschrift vorgebrachten Ansicht der belangten Behörde handelt es sich bei dem diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht um eine im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unbeachtliche Neuerung; die Beschwerdeführerin wiederholt nur ihren bereits im Abgabenverfahren dargelegten Rechtsstandpunkt, wonach sie nicht Eigentümerin der gegenständlichen Baulichkeit sei und führt diesen Standpunkt rechtlich weiter aus, ohne jedoch diesbezüglich neues Tatsachenvorbringen zu erstaten.

Nach § 297 erster Halbsatz ABGB gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, somit Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraum. Nach Paragraph 297, erster Halbsatz ABGB gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, dass sie stets darauf bleiben sollen, somit Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraum.

Wie der Verwaltungsgerichtshof zuletzt, gleichfalls einen Bescheid der belangten Behörde betreffend, in seinem Erkenntnis vom 7. Oktober 2010, Zl. 2009/17/0236, näher dargelegt hat, befinden sich in der österreichischen Rechtsordnung auf einer Liegenschaft errichtete Bauwerke grundsätzlich immer im Eigentum des Liegenschaftseigentümers. Abgesehen von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen, wie etwa dem Baurecht oder der gutgläubigen Bauführung auf fremden Grund, käme fallbezogen (auch im hier zu beurteilenden Beschwerdefall) als Ausnahme von dem erwähnten Grundsatz nur die Errichtung eines Superädifikates in Frage. Nach § 435 ABGB handelte es sich dabei um ein Bauwerk auf fremdem Grund, das in der Absicht aufgeführt wurde, dass es nicht stets darauf bleiben solle. Die Errichtung eines Bauwerkes auf Grund eines zeitlich beschränkten Grundbenützungsrechtes für einen begrenzten Zweck spricht für das Vorliegen eines Superädifikates. Ist der

Grundeigentümer allerdings von vornherein am Heimfall des Bauwerkes an ihn interessiert, müssen andere Umstände für den begrenzenden Zweck sprechen, weil es dann von Anfang an nicht allein auf den vom Erbauer selbst verfolgten Zweck ankommt. Ein Superädifikat liegt somit dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt, welche im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervortritt, aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden kann. Die Errichtung eines Bauwerkes auf Grund eines zeitlich beschränkten Grundbenutzungsrechts legt den begrenzten Zweck (nur) nahe. Wie der Verwaltungsgerichtshof zuletzt, gleichfalls einen Bescheid der belangten Behörde betreffend, in seinem Erkenntnis vom 7. Oktober 2010, Zl. 2009/17/0236, näher dargelegt hat, befinden sich in der österreichischen Rechtsordnung auf einer Liegenschaft errichtete Bauwerke grundsätzlich immer im Eigentum des Liegenschaftseigentümers. Abgesehen von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen, wie etwa dem Baurecht oder der gutgläubigen Bauführung auf fremden Grund, käme fallbezogen (auch im hier zu beurteilenden Beschwerdefall) als Ausnahme von dem erwähnten Grundsatz nur die Errichtung eines Superädifikates in Frage. Nach Paragraph 435, ABGB handelte es sich dabei um ein Bauwerk auf fremdem Grund, das in der Absicht aufgeführt wurde, dass es nicht stets darauf bleiben solle. Die Errichtung eines Bauwerkes auf Grund eines zeitlich beschränkten Grundbenutzungsrechtes für einen begrenzten Zweck spricht für das Vorliegen eines Superädifikates. Ist der Grundeigentümer allerdings von vornherein am Heimfall des Bauwerkes an ihn interessiert, müssen andere Umstände für den begrenzenden Zweck sprechen, weil es dann von Anfang an nicht allein auf den vom Erbauer selbst verfolgten Zweck ankommt. Ein Superädifikat liegt somit dann vor, wenn dem Erbauer erkennbar die Belassungsabsicht fehlt, welche im Allgemeinen durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes hervortritt, aber auch aus anderen Umständen erschlossen werden kann. Die Errichtung eines Bauwerkes auf Grund eines zeitlich beschränkten Grundbenutzungsrechts legt den begrenzten Zweck (nur) nahe.

Im hier zu beurteilenden Beschwerdefall behauptet die Beschwerdeführerin das Vorliegen eines derartigen begrenzten Benutzungsrechtes nicht. Ein solches ergibt sich auch nicht zwingend aus dem Wortlaut des von ihr vorgelegten Mietvertrages, wonach (§ 3 Abs. 2 bis 4 des Mietvertrages) zwar das Mietverhältnis auf 10 Jahre abgeschlossen wurde und nach dem Willen der Vertragspartner danach enden sollte, ohne dass es einer Kündigung bedürfe; die Mieterin (die Beschwerdeführerin) ist danach aber berechtigt, durch schriftliche Erklärung die Fortsetzung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre zu verlangen. Offen bleibt, ob die Mieterin mit weiterer Erklärung das Mietverhältnis (jeweils) um fünf Jahre verlängern darf oder nicht. Bei dem die Rückgabe des Mietobjektes betreffenden § 13 des Mietvertrages wird zwar in Abs. 1 festgehalten, dass die Mieterin am Ende des Mietverhältnisses das Mietobjekt so zurückzugeben hat, dass das Mietobjekt bei Vertragsende, unter Berücksichtigung der mit dem ordentlichen Gebrauch verbundenen Abnutzung, geräumt übergeben werde. Nach § 13 Abs. 3 des vorgelegten Mietvertrages verzichtet die Mieterin jedoch für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund auch immer auf jeden in Frage kommenden Ersatz für die von ihr vorgenommenen baulichen Maßnahmen; der Vermieterin steht es danach nach Beendigung des Mietverhältnisses frei, diese von der Mieterin getätigten baulichen Investitionen ersatzlos zu übernehmen oder von der Mieterin auf deren Kosten die Wiederherstellung des vorigen Zustandes zu verlangen. Im hier zu beurteilenden Beschwerdefall behauptet die Beschwerdeführerin das Vorliegen eines derartigen begrenzten Benutzungsrechtes nicht. Ein solches ergibt sich auch nicht zwingend aus dem Wortlaut des von ihr vorgelegten Mietvertrages, wonach (Paragraph 3, Absatz 2, bis 4 des Mietvertrages) zwar das Mietverhältnis auf 10 Jahre abgeschlossen wurde und nach dem Willen der Vertragspartner danach enden sollte, ohne dass es einer Kündigung bedürfe; die Mieterin (die Beschwerdeführerin) ist danach aber berechtigt, durch schriftliche Erklärung die Fortsetzung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre zu verlangen. Offen bleibt, ob die Mieterin mit weiterer Erklärung das Mietverhältnis (jeweils) um fünf Jahre verlängern darf oder nicht. Bei dem die Rückgabe des Mietobjektes betreffenden Paragraph 13, des Mietvertrages wird zwar in Absatz eins, festgehalten, dass die Mieterin am Ende des Mietverhältnisses das Mietobjekt so zurückzugeben hat, dass das Mietobjekt bei Vertragsende, unter Berücksichtigung der mit dem ordentlichen Gebrauch verbundenen Abnutzung, geräumt übergeben werde. Nach Paragraph 13, Absatz 3, des vorgelegten Mietvertrages verzichtet die Mieterin jedoch für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund auch immer auf jeden in Frage kommenden Ersatz für die von ihr vorgenommenen baulichen Maßnahmen; der Vermieterin steht es danach nach Beendigung des Mietverhältnisses frei, diese von der Mieterin getätigten baulichen Investitionen ersatzlos zu übernehmen oder von der Mieterin auf deren Kosten die Wiederherstellung des vorigen Zustandes zu verlangen.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag die Ansicht der belangten Behörde nicht zu teilen, es stehe bereits auf Grund des von ihr festgestellten Sachverhaltes fest, dass die Beschwerdeführerin Eigentümerin der von ihr errichteten Baulichkeit

(des Blumenkiosks) sei. Zutreffend verweist nämlich die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang darauf, dass diesbezüglich auch die Grundeigentümerin durch die Bauführung der Beschwerdeführerin Eigentum am Blumenkiosk erworben haben könnte. Da die belangte Behörde aber - ausgehend von einer vom Verwaltungsgerichtshof in der Folge nicht geteilten Rechtsansicht -

diesbezüglich nähere Feststellungen, insbesondere hinsichtlich des bei Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages gegebenen Parteiwillens im aufgezeigten Sinn betreffend die Errichtung eines Superädifikates, nicht getroffen hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, weshalb dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war. diesbezüglich nähere Feststellungen, insbesondere hinsichtlich des bei Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages gegebenen Parteiwillens im aufgezeigten Sinn betreffend die Errichtung eines Superädifikates, nicht getroffen hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, weshalb dieser gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG aufzuheben war.

2.4. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455. 2.4. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt , II Nr. 455.

Wien, am 28. März 2011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010170127.X00

Im RIS seit

26.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

01.09.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at