

TE Vwgh Erkenntnis 2009/6/4 2004/13/0077

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.06.2009

Index

10/07 Verwaltungsgerichtshof;
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;

Norm

ABGB §1097;

MRG §10;

VwGG §42 Abs2 Z3 litb;

VwGG §42 Abs2 Z3 litc;

1. ABGB § 1097 heute
2. ABGB § 1097 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBL. Nr. 69/1916
1. MRG § 10 heute
2. MRG § 10 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. MRG § 10 gültig von 21.02.1997 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
4. MRG § 10 gültig von 01.03.1994 bis 20.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
5. MRG § 10 gültig von 01.03.1991 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990
1. VwGG § 42 heute
2. VwGG § 42 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. VwGG § 42 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. VwGG § 42 gültig von 01.07.2008 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
5. VwGG § 42 gültig von 01.01.1991 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 330/1990
6. VwGG § 42 gültig von 05.01.1985 bis 31.12.1990

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Hargassner und die Hofräte Dr. Fuchs,

Dr. Nowakowski, Dr. Pelant und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Unger, über die Beschwerde der W Ges.m.b.H. in W, vertreten durch Dr. Harald Strowenz, Rechtsanwalt in 1180 Wien, Schopenhauerstraße 39/1/5, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 29. März 2004, Zlen. RV/0230-W/02, RV/1610-W/03, betreffend u.a. Umsatz- und Körperschaftsteuer 1989, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird im Umfang der Anfechtung (Umsatz- und Körperschaftsteuer 1989) wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Bei der Beschwerdeführerin fand von Jänner bis Oktober 1992 eine u. a. die Umsatz- und Körperschaftsteuer 1989 betreffende Betriebsprüfung statt. Im Bericht vom 18. Dezember 1992 wurde u.a. ausgeführt, der Mehrheitsgesellschafter der Beschwerdeführerin sei ein Strohmann ihres Geschäftsführers, eines deutschen Staatsbürgers, der "keine Mittel aus dem Filmförderungsfond erhalten hätte" und von der Betriebsprüfung "als der eigentliche Machthaber angesehen" werde.

Das "Betriebsgrundstück" in Wien sei seinem früheren Eigentümer zunächst mit Kaufvertrag vom 14. Oktober 1988 von der den Namen des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin tragenden V GmbH, deren Geschäftsführer er ebenfalls gewesen sei, abgekauft worden. Die Beschwerdeführerin habe auf dem Grundstück von März bis Oktober 1989 Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten durchgeführt und das Gebäude auf der Liegenschaft im November 1989 bezogen. Mit Aufhebungsvertrag vom 20. Oktober 1989 sei der Kaufvertrag vom 14. Oktober 1988 aufgehoben und rückabgewickelt und durch einen Vertrag ersetzt worden, mit dem der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin selbst die Liegenschaft erworben habe. Die "Änderung der Besitzverhältnisse" sei nach Meinung der Betriebsprüfung notwendig gewesen, um Verluste aus der Vermietung mit den Einkünften des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin ausgleichen zu können.

Weder im Aufhebungsvertrag noch im neuen Kaufvertrag sei darauf eingegangen worden, "dass das Objekt nicht leer stand bzw. dass durch die (Beschwerdeführerin) sämtliche Sanierungskosten getragen wurden".

Der Betriebsprüfung sei ein Übereinkommen vom 31. August 1990 mit Anhang (Mietvertrag) vorgelegt worden, worin unter Bezugnahme auf vorangegangene mündliche Vereinbarungen die Vermietung der Liegenschaft durch den Geschäftsführer der Beschwerdeführerin als Eigentümer an die Beschwerdeführerin als Mieterin geregelt worden sei. Als Beginn des Mietverhältnisses sei darin der 1. Jänner 1990 angeführt worden. Als Entgelt sei eine Miete in der Höhe von S 55.000,- monatlich (wertgesichert) vereinbart worden. Der Vertrag habe u.a. vorgesehen, dass die Mieterin im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten für Adaptierungs- und Verbesserungsarbeiten habe.

Der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin sei somit "in den Besitz eines zur Gänze revitalisierten Gebäudes" gelangt, für dessen Investitionen er laut Mietvertrag keine Entschädigung im Fall der Kündigung desselben zu leisten hätte. Die "Wertsteigerung" sei "dadurch ausschließlich auf seiner Seite" gelegen. Diese Vorgangsweise resultiere nur aus dem Naheverhältnis der machthabenden Personen. Auf "Investitionen eines Mieters ohne Mietvertrag" in der Höhe von mehr als S 3,5 Mio sei ein Aufhebungsvertrag "ohne Einspruch des alten und neuen Eigentümers" gefolgt, "obwohl das Objekt nunmehr vermietet war", der neue Kaufvertrag mit dem Geschäftsführer der Beschwerdeführerin habe wieder den ursprünglichen Kaufpreis vorgesehen, "obwohl das Gebäude in der Zwischenzeit saniert wurde - egal durch wen - und dadurch eine Wertsteigerung erfuhr", und das Mietverhältnis habe laut Übereinkommen vom 31. August 1990 am 1. Jänner 1990 begonnen, "d.h. die (Beschwerdeführerin) tätigte Investitionen in der genannten Höhe, ohne rechtlich durch einen Vertrag abgesichert zu sein". Die Investitionen der Beschwerdeführerin in das Gebäude und die Hälfte des Gehaltes eines mit der Hausadaptierung befassten Dienstnehmers würden daher als verdeckte Ausschüttung dem "Machthaber" (Geschäftsführer der Beschwerdeführerin) zugerechnet.

Das Finanzamt folgte diesen Feststellungen und erließ unter Wiederaufnahme der mit Bescheiden vom 30. April 1991 abgeschlossenen Verfahren u.a. neue Bescheide vom 12. Jänner 1993 über die Umsatz- und Körperschaftsteuer 1989.

In ihrer Berufung vom 23. März 1993 bestritt die Beschwerdeführerin, dass es sich beim Mehrheitsgesellschafter um

einen Strohmann des Geschäftsführers handle. Zu den Vorgängen um das Betriebsgrundstück brachte sie vor, die Rückabwicklung des ursprünglichen Kaufes und der Kauf der Liegenschaft durch den Geschäftsführer der Beschwerdeführerin persönlich betreffen ausschließlich die Sphäre des Vermieters. Auf ein "aufrechtes Mietverhältnis" habe ein Eigentümerwechsel "keinerlei Einfluss". Der Mietvertrag sei "zunächst" zwischen der Beschwerdeführerin und der V GmbH mündlich abgeschlossen und "etwa ein Jahr danach mit dem nunmehrigen Eigentümer schriftlich bekräftigt" worden, "um auch für angestrebte Untermietverhältnisse eine rechtliche Dokumentation zu haben". Die Beschwerdeführerin sei "durch die mietrechtlichen Kündigungsbeschränkungen bereits voll abgesichert" gewesen und der Mietvertrag halte einem Fremdvergleich stand. Die Miethöhe sei auf Grund eines unabhängigen Sachverständigengutachtens festgelegt worden und daher fremdüblich. Fremdüblich sei auch die Vertragsklausel, die bei Beendigung des Mietverhältnisses den ersatzlosen Übergang getätigter Investitionen in das Eigentum des Vermieters vorsehe. Bei Beendigung des Mietverhältnisses habe die Beschwerdeführerin "auf Grund zwingenden Rechts (§ 10 MRG) Anspruch auf Ersatz bestimmter Verbesserungsaufwendungen". Es sei jedoch "durchaus legitim und auch fremdüblich, dass sich der Vermieter dagegen absichert, dass der Mieter das Mietverhältnis einseitig aufkündigt und gleichzeitig den Ersatz der Aufwendungen begehrt, die der Vermieter weder finanzieren noch verwerten kann". In ihrer Berufung vom 23. März 1993 bestritt die Beschwerdeführerin, dass es sich beim Mehrheitsgesellschafter um einen Strohmann des Geschäftsführers handle. Zu den Vorgängen um das Betriebsgrundstück brachte sie vor, die Rückabwicklung des ursprünglichen Kaufes und der Kauf der Liegenschaft durch den Geschäftsführer der Beschwerdeführerin persönlich betreffen ausschließlich die Sphäre des Vermieters. Auf ein "aufrechtes Mietverhältnis" habe ein Eigentümerwechsel "keinerlei Einfluss". Der Mietvertrag sei "zunächst" zwischen der Beschwerdeführerin und der V GmbH mündlich abgeschlossen und "etwa ein Jahr danach mit dem nunmehrigen Eigentümer schriftlich bekräftigt" worden, "um auch für angestrebte Untermietverhältnisse eine rechtliche Dokumentation zu haben". Die Beschwerdeführerin sei "durch die mietrechtlichen Kündigungsbeschränkungen bereits voll abgesichert" gewesen und der Mietvertrag halte einem Fremdvergleich stand. Die Miethöhe sei auf Grund eines unabhängigen Sachverständigengutachtens festgelegt worden und daher fremdüblich. Fremdüblich sei auch die Vertragsklausel, die bei Beendigung des Mietverhältnisses den ersatzlosen Übergang getätigter Investitionen in das Eigentum des Vermieters vorsehe. Bei Beendigung des Mietverhältnisses habe die Beschwerdeführerin "auf Grund zwingenden Rechts (Paragraph 10, MRG) Anspruch auf Ersatz bestimmter Verbesserungsaufwendungen". Es sei jedoch "durchaus legitim und auch fremdüblich, dass sich der Vermieter dagegen absichert, dass der Mieter das Mietverhältnis einseitig aufkündigt und gleichzeitig den Ersatz der Aufwendungen begehrt, die der Vermieter weder finanzieren noch verwerten kann".

Die Betriebsprüfung hielt dem in einer Stellungnahme vom 21. Jänner 1994 im Wesentlichen entgegen, es widerspreche "jeglicher Regel des üblichen Wirtschaftsverkehrs", dass "eine Gesellschaft nur auf Grund einer mündlichen Vereinbarung ohne Gewissheit einer zukünftigen Mietberechtigung in ein Gebäudeprojekt ca. S 4,1 Mio. investiert". Der vertragliche Ausschluss eines Anspruches auf Ersatz der mit Sanierungsarbeiten zusammenhängenden Kosten bedeute, dass "die Wertsteigerung des Hauses auf Seiten des Vermieters ... liegt". Wenn man bedenke, dass die Beschwerdeführerin "in einem vertragslosen Zustand" nochmals fast den Kaufpreis der Liegenschaft in der Höhe von S 5 Mio für Adaptierungsarbeiten aufgewendet habe, so könne dies nur auf das Naheverhältnis der Beschwerdeführerin zu ihrem Geschäftsführer zurückzuführen sein. Diese Verbindung spreche für die Annahme der Betriebsprüfung, dass der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin "der eigentliche Machthaber der geprüften Gesellschaft" sei.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung in Bezug auf die Beurteilung der Gebäudesanierung als nicht betrieblich veranlasst und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Umsatz- und Körperschaftsteuerbescheide 1989 keine Folge. Sie stellte fest, der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin sei nicht nur Geschäftsführer der V GmbH, sondern an dieser auch zu 100 % beteiligt gewesen. Die Ausführungen der Betriebsprüfung zur Entwicklung der Eigentumsverhältnisse und zu den möglichen Motiven für deren Änderung im Oktober 1989 seien für die Beurteilung der dem Fremdvergleich entsprechenden angemessenen Gestaltung des Mietverhältnisses der Beschwerdeführerin nicht maßgeblich. Maßgebend sei der vorgelegte Mietvertrag, der dem Übereinkommen vom 31. August 1990 zufolge "entsprechend und im Sinne der seinerzeitigen mündlichen Vereinbarungen schriftlich verfasst" worden sei.

Punkt 2. des Mietvertrages laute:

"Das Mietverhältnis beginnt am 1.1.1990 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es kann von der Mieterin unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres, vom Vermieter unter Einhaltung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung gekündigt werden."

Punkt 6. des Mietvertrages laute:

"Die Mieterin ist berechtigt, nach ihrem Gutdünken, jedoch auf eigene Kosten, alle für ihre Zwecke erforderlichen Adaptierungs- und Verbesserungsarbeiten vorzunehmen. Soweit dadurch bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die die bauliche Substanz des Gebäudes betreffen, bedürfen diese der Zustimmung des Vermieters. Die Mieterin hat im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch auf Ersatz der mit den vorgenannten Arbeiten zusammenhängenden Kosten. Soweit der Vermieter den vorgenommenen Änderungen nicht ausdrücklich zugestimmt hat, kann er die Wiederherstellung des bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Bauzustandes verlangen."

Daran anschließend führte die belangte Behörde aus:

"Die Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten wurden von der Bw. von März bis Oktober 1989 durchgeführt. Laut den Angaben der Bw. wurde der Mietvertrag zunächst mit der V GmbH mündlich abgeschlossen, und etwa ein Jahr danach mit dem nunmehrigen Eigentümer schriftlich bekräftigt. Dies bedeutet, dass die Bw. ihre Investitionen zunächst in einem Zeitraum durchgeführt hat, in dem es keine vertraglichen Regelungen gegeben hat, da der mündliche Mietvertrag erst im August 1989 abgeschlossen wurde und laut Punkt 2 des Mietvertrages das Mietverhältnis überhaupt erst am 1. Jänner 1990 begonnen hat. Zum Zeitpunkt der Sanierung durch die Bw. lagen somit keine nach außen hinreichend zum Ausdruck gekommene, einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt aufweisende Vereinbarungen über Rechte der Bw. an der sanierten Liegenschaft vor. Der BP ist daher zuzustimmen, dass ein fremder Dritter Investitionen in Höhe von mehr als ATS 3,5 Mio ohne rechtliche Absicherung nicht vorgenommen hätte.

Auch die getroffenen vertraglichen Regelungen halten dem geforderten Fremdvergleich nicht stand. Da das Mietverhältnis erst am 1. Jänner 1990 und somit nach Abschluss der Sanierungsarbeiten begonnen hat, war das bereits sanierte Mietobjekt Gegenstand des Mietvertrages. Somit wurden die Investitionen der Mieterin bei der Bemessung des Mietzinses mit berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass die Bw. für ihre eigenen Investitionen Miete zu zahlen hat. Auch dies stellt keine einem Fremdvergleich entsprechende angemessene Gestaltung dar. Zum Beginn (März 1989) der Durchführung der Sanierungsarbeiten durch die Bw. gab es keine Regelungen über das Schicksal der Investitionen im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses. Diese Nichtregelung widerspricht eindeutig den dargelegten Grundsätzen für die Anerkennung von Vereinbarungen zwischen Fremden. Dies gilt umso mehr, als im später abgeschlossenen Mietvertrag die Bw. bei Beendigung des Mietverhältnisses auf eine Entschädigung für die von ihr durchgeführten Adaptierungs- und Verbesserungsarbeiten verzichtet hat. Nach Lehre und Rechtsprechung ist es im Geschäftsleben unüblich, dass der Mieter bei (vorzeitiger) Beendigung eines Mietverhältnisses im betrieblichen Bereich auf eine Entschädigung für 'Mieterereinbauten' verzichtet (vgl. VwGH 31.5.1994, 94/14/0029). Durch die eindeutige Regelung im Mietvertrag konnte, entgegen den Ausführungen der Bw., weder ein in § 1097 ABGB vorgesehener Aufwandsersatzanspruch noch ein Ersatzanspruch nach dem Mietrechtsgesetz bestehen. Auch ist anzumerken, dass ein Ersatzanspruch für eine Geschäftsraummiete im Mietrechtsgesetz gar nicht vorgesehen ist. Auch die getroffenen vertraglichen Regelungen halten dem geforderten Fremdvergleich nicht stand. Da das Mietverhältnis erst am 1. Jänner 1990 und somit nach Abschluss der Sanierungsarbeiten begonnen hat, war das bereits sanierte Mietobjekt Gegenstand des Mietvertrages. Somit wurden die Investitionen der Mieterin bei der Bemessung des Mietzinses mit berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass die Bw. für ihre eigenen Investitionen Miete zu zahlen hat. Auch dies stellt keine einem Fremdvergleich entsprechende angemessene Gestaltung dar. Zum Beginn (März 1989) der Durchführung der Sanierungsarbeiten durch die Bw. gab es keine Regelungen über das Schicksal der Investitionen im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses. Diese Nichtregelung widerspricht eindeutig den dargelegten Grundsätzen für die Anerkennung von Vereinbarungen zwischen Fremden. Dies gilt umso mehr, als im später abgeschlossenen Mietvertrag die Bw. bei Beendigung des Mietverhältnisses auf eine Entschädigung für die von ihr durchgeführten Adaptierungs- und Verbesserungsarbeiten verzichtet hat. Nach Lehre und Rechtsprechung ist es im Geschäftsleben unüblich, dass der Mieter bei (vorzeitiger) Beendigung eines Mietverhältnisses im betrieblichen Bereich auf eine Entschädigung für 'Mieterereinbauten' verzichtet (vergleiche VwGH 31.5.1994, 94/14/0029). Durch die eindeutige Regelung im Mietvertrag konnte, entgegen den Ausführungen der Bw., weder ein in Paragraph 1097, ABGB

vorgesehener Aufwandsersatzanspruch noch ein Ersatzanspruch nach dem Mietrechtsgesetz bestehen. Auch ist anzumerken, dass ein Ersatzanspruch für eine Geschäftsraummiete im Mietrechtsgesetz gar nicht vorgesehen ist.

Aus diesen Ausführungen ergibt sich eindeutig, dass die 1989 getätigten Investitionen der Bw. nicht durch deren Betrieb veranlasst waren und dieser Vorgang die Ermittlung des Einkommens der Bw. nicht beeinflussen kann.

(...)

Die von der Bw. getätigten Investitionen in die Liegenschaft Y haben eindeutig zu einer Verbesserung des Mietobjektes und damit verbunden zu höheren Mieteinnahmen beim Vermieter geführt. Diese Vorteile hat als Vermieter der Liegenschaft Y allein der seine wirtschaftlichen Chancen wahrnehmende Geschäftsführer ... gezogen."

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof erwogen hat:

Dem der Betriebsprüfung vorgelegten, aktenkundigen Kaufvertrag vom 14. Oktober 1988 ist zu entnehmen, dass der Verkäufer das Objekt bis zum 31. Jänner 1989 weiter benützen und in Bestand geben durfte. Er hatte dafür zu sorgen, dass es bis 31. Jänner 1989 geräumt war. Als Verrechnungsstichtag war der 1. Februar 1989 vereinbart. "Ab März" 1989 begann die Beschwerdeführerin - nach den unbestrittenen Feststellungen der Betriebsprüfung - mit den Sanierungs- und Adaptierungsarbeiten.

In der Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, im Zeitpunkt des späteren, durch die Verträge vom 20. Oktober 1989 herbeigeführten Eigentümerwechsels habe ein auf einer mündlichen Vereinbarung mit der V GmbH beruhendes "aufrechtes Mietverhältnis" bestanden. Dieses "zunächst" mit der V GmbH begründete Mietverhältnis sei "etwa ein Jahr danach mit dem nunmehrigen Eigentümer schriftlich bekräftigt" worden.

Die Feststellungen der belangten Behörde tragen diesem Vorbringen - ohne Hinweis auf Ermittlungsergebnisse, durch die es widerlegt sei - nicht Rechnung. Die belangte Behörde deutet zunächst die Formulierung "etwa ein Jahr danach" ohne weitere Erörterung dahingehend, dass der mündliche Mietvertrag "erst im August 1989" abgeschlossen worden sei, und überträgt in weiterer Folge den im Vertrag mit dem "nunmehrigen Eigentümer" genannten Beginn des Mietverhältnisses auf das nach dem Vorbringen der Beschwerdeführerin schon vor dem Eigentumswechsel "aufrechte Mietverhältnis", das es demnach nicht gegeben hätte. Sie nimmt - offenbar ausgehend davon, dass auch der mündliche Vertrag mit der V GmbH dies vorgesehen habe - an, dass "das Mietverhältnis erst am 1. Jänner 1990 und somit nach Abschluss der Sanierungsarbeiten begonnen" habe. Die Investitionen seien "somit" bei der Bemessung des Mietzinses mit berücksichtigt worden und hätten "zu höheren Mieteinnahmen beim Vermieter geführt". Dass "im August 1989" noch ein niedrigerer Mietzins vorgesehen gewesen sei, wird nicht (ausdrücklich) angenommen. Zur Vorlage des Sachverständigengutachtens, das der Bestimmung der Miethöhe dem Berufungsvorbringen zufolge zu Grunde gelegt worden war, oder auch nur zur Bekanntgabe seines Datums wurde die Beschwerdeführerin nicht aufgefordert.

Die Beschwerdeführerin begegnet dem in der Beschwerde mit der Vorlage des Mietvertrages zwischen dem früheren Liegenschaftseigentümer und dessen Mieterin bis zum 31. Jänner 1989 und bringt vor, die Miete sei "indexbereinigt in etwa gleich hoch gehalten" worden. Die Vereinbarkeit dieses Vorbringens mit dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltenden Neuerungsverbot - unter dem Gesichtspunkt eines mangelhaft geführten Ermittlungsverfahrens - bedarf keiner Erörterung, weil sich die Überlegungen der belangten Behörde jedenfalls über die aktenkundige Rechnung vom 10. Oktober 1990, mit der die V GmbH der Beschwerdeführerin für die Monate Februar bis Dezember 1989 den gleichen Mietzins in Rechnung stellte, den der Vertrag zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem Geschäftsführer für die Zeit ab 1. Jänner 1990 vorsah, wortlos hinwegsetzen. Die Annahme der belangten Behörde, im Jahr 1989 habe kein Mietverhältnis bestanden und die Beschwerdeführerin habe sich in der Folge verpflichtet, "für ihre eigenen Investitionen Miete" zu zahlen, ist im angefochtenen Bescheid schon deshalb nicht ausreichend begründet.

Die belangte Behörde hat darüber hinaus keine Feststellungen darüber getroffen, inwieweit es sich bei den von der Beschwerdeführerin - wie es in der strittigen Vertragsklausel heißt - "für ihre Zwecke" vorgenommenen Arbeiten um solche handelte, die gemäß § 1097 ABGB einen Ersatzanspruch der Beschwerdeführerin auslösen konnten. Damit wird der angefochtene Bescheid auch den Maßstäben des von der belangten Behörde selbst zitierten hg. Erkenntnisses vom 31. Mai 1994, Zl. 94/14/0029, nicht gerecht. Die belangte Behörde hat darüber hinaus keine Feststellungen darüber getroffen, inwieweit es sich bei den von der Beschwerdeführerin - wie es in der strittigen Vertragsklausel heißt - "für

ihre Zwecke" vorgenommenen Arbeiten um solche handelte, die gemäß Paragraph 1097, ABGB einen Ersatzanspruch der Beschwerdeführerin auslösen konnten. Damit wird der angefochtene Bescheid auch den Maßstäben des von der belangten Behörde selbst zitierten hg. Erkenntnisses vom 31. Mai 1994, Zl. 94/14/0029, nicht gerecht.

Der angefochtene Bescheid war daher schon deshalb gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Der angefochtene Bescheid war daher schon deshalb gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera b, und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. Das Mehrbegehren findet in diesen Vorschriften keine Deckung. Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. Das Mehrbegehren findet in diesen Vorschriften keine Deckung.

Wien, am 4. Juni 2009

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2004130077.X00

Im RIS seit

07.07.2009

Zuletzt aktualisiert am

05.12.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at