

# TE Vwgh Erkenntnis 1989/10/16 88/15/0086

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.10.1989

## Index

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

## Norm

ABGB §1407;  
GebG 1957 §33 TP21 Abs1 idF 1976/668;  
GebG 1957 §33 TP21 Abs1;  
GebG 1957 §33 TP21;  
GebG 1957 §33 TP5 Abs1;  
GebG 1957 §33;  
1. ABGB § 1407 heute  
2. ABGB § 1407 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBI. Nr. 69/1916

## Beachte

Besprechung in: ÖStZB 1990, 317;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Simon und die Hofräte Dr. Großmann, Dr. Närr, Dr. Wetzel und Dr. Steiner als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Egger, über die Beschwerde der G-Gesellschaft mbH in V, vertreten durch Dr. Harald Schmidt, Rechtsanwalt in Wien VI, Mariahilferstraße 1d, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. Mai 1987, Zl. GA 11-2282/8/86, betreffend Rechtsgebühren, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Simon und die Hofräte Dr. Großmann, Dr. Närr, Dr. Wetzel und Dr. Steiner als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Dr. Egger, über die Beschwerde der G-Gesellschaft mbH in römisch fünf, vertreten durch Dr. Harald Schmidt, Rechtsanwalt in Wien römisch sechs, Mariahilferstraße 1d, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. Mai 1987, Zl. GA 11-2282/8/86, betreffend Rechtsgebühren, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit einer als "Nachtrag zum Mietvertrag vom 24. Juli 1980" bezeichneten Urkunde vom 23. Dezember 1983 trafen die Volksbank X reg. GenmbH (kurz: Volksbank), Dkfm. HS und die Beschwerdeführerin eine Vereinbarung, die in den für den gegenständlichen Rechtsstreit maßgeblichen Punkten wie folgt lautet: Mit einer als "Nachtrag zum Mietvertrag vom 24. Juli 1980" bezeichneten Urkunde vom 23. Dezember 1983 trafen die Volksbank römisch zehn reg. GenmbH (kurz: Volksbank), Dkfm. HS und die Beschwerdeführerin eine Vereinbarung, die in den für den gegenständlichen Rechtsstreit maßgeblichen Punkten wie folgt lautet:

"I.

Dkfm. HS ist auf Grund des zu BRP 127017 des FA für Gebühren und Verkehrsteuern am 4. 8. 1980 angezeigten Mietvertrages vom 24. 7. 1980, sowie des Nachtrages vom 14. 7./24. 8. 1982 Mieter der im Eigentum der Volksbank X reg. GenmbH stehenden Liegenschaft EZ. 1352, KG Y, bestehend aus den Grundstücken 1377/7 Baufläche und 1374 Acker, im Gesamtausmaß von 5186 m<sup>2</sup>. Dkfm. HS ist auf Grund des zu BRP 127017 des FA für Gebühren und Verkehrsteuern am 4. 8. 1980 angezeigten Mietvertrages vom 24. 7. 1980, sowie des Nachtrages vom 14. 7./24. 8. 1982 Mieter der im Eigentum der Volksbank römisch zehn reg. GenmbH stehenden Liegenschaft EZ. 1352, KG Y, bestehend aus den Grundstücken 1377/7 Baufläche und 1374 Acker, im Gesamtausmaß von 5186 m<sup>2</sup>.

II. römisch zwei.

Einvernehmlich wird nun vereinbart, daß G-GmbH zum 1. Juli 1983 als Mieter in die zwischen der Volksbank X reg. GenmbH und Dkfm. HS abgeschlossenen Verträge vom 24. 7. 1980 und 14. 7. 1982 mit allen Rechten und Pflichten eintritt, jedoch nicht für Mietzinsrückstände oder sonstige Forderungen des Vermieters aus der Zeit vor dem 1. Juli 1983 haftet. Einvernehmlich wird nun vereinbart, daß G-GmbH zum 1. Juli 1983 als Mieter in die zwischen der Volksbank römisch zehn reg. GenmbH und Dkfm. HS abgeschlossenen Verträge vom 24. 7. 1980 und 14. 7. 1982 mit allen Rechten und Pflichten eintritt, jedoch nicht für Mietzinsrückstände oder sonstige Forderungen des Vermieters aus der Zeit vor dem 1. Juli 1983 haftet.

III. römisch drei

Gemäß Punkt VIII. des Mietvertrages vom 24. 3. 1980 gibt die Volksbank X reg. GenmbH ihre ausdrückliche Zustimmung zu dieser Übertragung des Mietrechtes von Dkfm. HS an G-GmbH. Gemäß Punkt römisch acht. des Mietvertrages vom 24. 3. 1980 gibt die Volksbank römisch zehn reg. GenmbH ihre ausdrückliche Zustimmung zu dieser Übertragung des Mietrechtes von Dkfm. HS an G-GmbH.

VI. römisch sechs.

Die übrigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 24. Juli 1980 sowie des Nachtrages vom 14. 7./24. 8. 1982 bleiben voll inhaltlich aufrecht."

Punkt VIII. des in dem soeben wiedergegebenen Punkt III. genannten Mietvertrages vom 24. März 1980 lautete wie folgt: Punkt römisch acht. des in dem soeben wiedergegebenen Punkt römisch drei. genannten Mietvertrages vom 24. März 1980 lautete wie folgt:

"Dieser Vertrag geht auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger unter Lebenden oder von Todes wegen über. Eine Übertragung dieses Mietrechtes an dritte Personen bzw. eine gänzliche oder teilweise Untervermietung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen. Die Vermieterin darf diese Zustimmung jedoch nur aus wichtigen Gründen versagen."

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge FA), das die wiedergegebene Vereinbarung als Bestandvertrag der Volksbank mit der Beschwerdeführerin wertete, setzte gegenüber der Beschwerdeführerin u.a. gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957 eine Rechtsgeschäftsgebühr von S 41.491,-- und gemäß § 25 GebG 1957 die Gebühr für drei Gleichschriften im Betrag von S 124.473,-- Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien (in der Folge FA), das die wiedergegebene Vereinbarung als Bestandvertrag der Volksbank mit der Beschwerdeführerin wertete, setzte gegenüber der Beschwerdeführerin u.a. gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, Ziffer eins, GebG 1957 eine Rechtsgeschäftsgebühr von S 41.491,-- und gemäß Paragraph 25, GebG 1957 die Gebühr für drei Gleichschriften im Betrag von S 124.473,--

fest.

In ihrer Berufung gegen diesen Bescheid führte die Beschwerdeführerin aus, es sei nicht ein neuer Bestandvertrag

abgeschlossen worden, sondern das Bestandrecht vom bisherigen Bestandnehmer auf die Beschwerdeführerin übertragen worden. Somit läge eine Zession vor, die aber schon deshalb nicht gebührenpflichtig sei, da der Zessionar für die Abtretung der Bestandrechte kein weiteres Entgelt außer der Übernahme der aus dem Vertrag künftig entspringenden Verpflichtungen zu leisten habe. Der gegenständliche Rechtsvorgang unterliege aber auch deshalb nicht der Gebührenpflicht, da sämtliche Voraussetzungen einer Vertragsübernahme gemäß § 12 Abs. 3 MRG vorgelegen hätten. Eine derartige Vertragsübernahme erfolge aber nicht auf Grund einer darauf gerichteten Vereinbarung, sondern sei eine unabhängig vom Willen der Parteien eintretende Rechtsfolge der Veräußerung des Unternehmens und seiner Fortführung durch den Erwerber. Der Rechtsübergang erfolge somit nicht auf Grund eines Rechtsgeschäftes, sondern ex lege auf Grund der Veräußerung des Unternehmens. In ihrer Berufung gegen diesen Bescheid führte die Beschwerdeführerin aus, es sei nicht ein neuer Bestandvertrag abgeschlossen worden, sondern das Bestandrecht vom bisherigen Bestandnehmer auf die Beschwerdeführerin übertragen worden. Somit läge eine Zession vor, die aber schon deshalb nicht gebührenpflichtig sei, da der Zessionar für die Abtretung der Bestandrechte kein weiteres Entgelt außer der Übernahme der aus dem Vertrag künftig entspringenden Verpflichtungen zu leisten habe. Der gegenständliche Rechtsvorgang unterliege aber auch deshalb nicht der Gebührenpflicht, da sämtliche Voraussetzungen einer Vertragsübernahme gemäß Paragraph 12, Absatz 3, MRG vorgelegen hätten. Eine derartige Vertragsübernahme erfolge aber nicht auf Grund einer darauf gerichteten Vereinbarung, sondern sei eine unabhängig vom Willen der Parteien eintretende Rechtsfolge der Veräußerung des Unternehmens und seiner Fortführung durch den Erwerber. Der Rechtsübergang erfolge somit nicht auf Grund eines Rechtsgeschäftes, sondern ex lege auf Grund der Veräußerung des Unternehmens.

Mit dem nunmehr Gegenstand der Beschwerde bildenden Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung ab. Begründend führte sie im wesentlichen sinngemäß aus, nach dem gemäß § 17 Abs. 1 GebG 1957 für die Festsetzung der Gebühren maßgebenden Inhalt der Urkunde sei damit zwischen der Beschwerdeführerin und der Volksbank ein neuer Mietvertrag beurkundet worden. Der Wechsel in der Person des Mieters stelle sich regelmäßig als neuer Vertragsabschluß dar, da das Bestandrecht nur aus einem mit dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag und nicht aus früheren Mietrechten eines Vormieters abgeleitet werden könne. Die Vertragsgestaltung zeige, daß auch die Vertragsparteien dieser Ansicht gewesen wären. Wäre im gegenständlichen Fall der Vormieter berechtigt gewesen, unabhängig vom Vermieter über sein Mietrecht zu verfügen, so wäre die Beiziehung des Vermieters zum Vertragsabschluß unterblieben. Daß dem Vormieter dieses Recht nicht zugestanden habe, ergebe sich aus Punkt VIII. des Mietvertrages vom 24. Juli 1980 eindeutig. Daran könne auch der Umstand nichts ändern, daß die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen versagt hätte werden dürfen. Es sei somit in jedem Fall eine Willenseinigung zwischen dem Vermieter und dem Nachfolgemmieter erforderlich gewesen. Durch Punkt VIII. des Mietvertrages vom 24. Juli 1980 sei dem Vormieter kein Recht der freien Verfügung über das Mietrecht eingeräumt gewesen. Aber auch der weitere Einwand der Beschwerdeführerin, sie habe im Hinblick auf den Unternehmensübergang vom Vormieter ex lege das Bestandrecht erworben, sei schon deshalb unbeachtlich, weil die Vertragsparteien die Rechtsverhältnisse selbst durch Willenseinigung vertraglich gestaltet hätten. Ob diese rechtsgeschäftliche Form nach der Rechtslage notwendig gewesen sei oder nicht, ändere nichts an der für die Urkunde entstandenen Gebührenpflicht. Mit dem nunmehr Gegenstand der Beschwerde bildenden Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung ab. Begründend führte sie im wesentlichen sinngemäß aus, nach dem gemäß Paragraph 17, Absatz eins, GebG 1957 für die Festsetzung der Gebühren maßgebenden Inhalt der Urkunde sei damit zwischen der Beschwerdeführerin und der Volksbank ein neuer Mietvertrag beurkundet worden. Der Wechsel in der Person des Mieters stelle sich regelmäßig als neuer Vertragsabschluß dar, da das Bestandrecht nur aus einem mit dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag und nicht aus früheren Mietrechten eines Vormieters abgeleitet werden könne. Die Vertragsgestaltung zeige, daß auch die Vertragsparteien dieser Ansicht gewesen wären. Wäre im gegenständlichen Fall der Vormieter berechtigt gewesen, unabhängig vom Vermieter über sein Mietrecht zu verfügen, so wäre die Beiziehung des Vermieters zum Vertragsabschluß unterblieben. Daß dem Vormieter dieses Recht nicht zugestanden habe, ergebe sich aus Punkt römisch acht. des Mietvertrages vom 24. Juli 1980 eindeutig. Daran könne auch der Umstand nichts ändern, daß die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen versagt hätte werden dürfen. Es sei somit in jedem Fall eine Willenseinigung zwischen dem Vermieter und dem Nachfolgemmieter erforderlich gewesen. Durch Punkt römisch acht. des Mietvertrages vom 24. Juli 1980 sei dem Vormieter kein Recht der freien Verfügung über das Mietrecht eingeräumt gewesen. Aber auch der weitere Einwand der Beschwerdeführerin, sie habe im Hinblick auf den Unternehmensübergang vom Vormieter ex lege das Bestandrecht erworben, sei schon deshalb unbeachtlich, weil die

Vertragsparteien die Rechtsverhältnisse selbst durch Willenseinigung vertraglich gestaltet hätten. Ob diese rechtsgeschäftliche Form nach der Rechtslage notwendig gewesen sei oder nicht, ändere nichts an der für die Urkunde entstandenen Gebührenpflicht.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof gemäß Art. 144 B-VG. Mit Erkenntnis vom 16. Juni 1988, Zl. B 550/87-7, wies der Verfassungsgerichtshof die Beschwerde ab und trat sie antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof gemäß Artikel 144, B-VG. Mit Erkenntnis vom 16. Juni 1988, Zl. B 550/87-7, wies der Verfassungsgerichtshof die Beschwerde ab und trat sie antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.

In der wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobenen Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht, daß im gegenständlichen Fall mangels Vorliegens eines gebührenpflichtigen Tatbestandes keine Rechtsgebühr vorgeschrieben, in eventu daß die Gebühr richtig bemessen wird, verletzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zur Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides verweist die Beschwerdeführerin auf ihre Beschwerdeausführungen vor dem Verfassungsgerichtshof, insbesondere auf Punkt IV. In diesen Ausführungen wendet sich die Beschwerdeführerin ausschließlich und grundsätzlich gegen die Festsetzung einer Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebG 1957. Hinsichtlich der mit dem angefochtenen Bescheid gleichzeitig gemäß § 25 leg. cit. festgesetzten Gebühr für drei Gleichschriften enthält die Beschwerde keine Ausführungen. Zur Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides verweist die Beschwerdeführerin auf ihre Beschwerdeausführungen vor dem Verfassungsgerichtshof, insbesondere auf Punkt römisch vier. In diesen Ausführungen wendet sich die Beschwerdeführerin ausschließlich und grundsätzlich gegen die Festsetzung einer Rechtsgebühr gemäß Paragraph 33, TP 5 GebG 1957. Hinsichtlich der mit dem angefochtenen Bescheid gleichzeitig gemäß Paragraph 25, leg. cit. festgesetzten Gebühr für drei Gleichschriften enthält die Beschwerde keine Ausführungen.

Im Beschwerdefall ist sohin allein strittig, ob mit der als "Nachtrag zum Mietvertrag vom 24. Juli 1980" bezeichneten, eingangs in den wesentlichen Punkten wiedergegebenen Vereinbarung ein Bestandvertrag - wie die belangte Behörde meint - zwischen der Beschwerdeführerin und der Bestandgeberin (Volksbank) abgeschlossen worden ist oder ob der von der Beschwerdeführerin vertretene Standpunkt zutrifft, daß die Bestandrechte auf sie durch den vormaligen Bestandnehmer mittels Zession übertragen worden sind.

Nach dem gemäß § 17 Abs. 1 GebG 1957 für die Festsetzung der Gebühren maßgebenden Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde vom 23. Dezember 1983 (Punkt II.) wurde zwischen der Vermieterin, dem Vormieter und der Beschwerdeführerin der "Eintritt" der Beschwerdeführerin in einen zwischen der Vermieterin und dem Vormieter seinerzeit abgeschlossenen Bestandvertrag mit allen Rechten und Pflichten vereinbart. Bei Übertragung eines Schuldverhältnisses als Gesamtheit wechselseitiger Rechte und Pflichten liegt - wie von der belangten Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend ausgeführt worden ist - eine "Vertragsübernahme" vor. Nach dem gemäß Paragraph 17, Absatz eins, GebG 1957 für die Festsetzung der Gebühren maßgebenden Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde vom 23. Dezember 1983 (Punkt römisch zwei.) wurde zwischen der Vermieterin, dem Vormieter und der Beschwerdeführerin der "Eintritt" der Beschwerdeführerin in einen zwischen der Vermieterin und dem Vormieter seinerzeit abgeschlossenen Bestandvertrag mit allen Rechten und Pflichten vereinbart. Bei Übertragung eines Schuldverhältnisses als Gesamtheit wechselseitiger Rechte und Pflichten liegt - wie von der belangten Behörde in ihrer Gegenschrift zutreffend ausgeführt worden ist - eine "Vertragsübernahme" vor.

Die im Gesetz nicht ausdrücklich geregelte Vertragsübernahme ist ein eigenes Rechtsinstitut und bewirkt, daß durch einen einheitlichen Akt nicht nur die Gesamtheit aller wechselseitigen Rechte und Pflichten übertragen wird, sondern daß der Vertragsübernehmer an die Stelle einer aus dem Schuldverhältnis ausscheidenden Partei tritt und deren gesamte vertragliche Rechtsstellung übernimmt, ohne daß dadurch der Inhalt oder die rechtliche Identität des bisherigen Schuldverhältnisses verändert werden. Die Vertragsübernahme enthält nicht nur eine Kombination von Forderungsabtretung und Schuldübernahme, sondern auch eine Übertragung der darüber hinausgreifenden rechtlichen Rahmenbeziehungen, insbesondere also auch der vertragsbezogenen Gestaltungsrechte (z.B. Anfechtungs- und Kündigungsrechte - siehe z. B. Ertl in Rummel, Kommentar zum ABGB, 2. Bd., Wien 1984, Rz 2 zu § 1407, und die

dort zitierte Rechtsprechung, und Koziol-Welser, Grundriß des österreichischen bürgerlichen Rechts, Bd. I 8, Wien 1987, S. 287 f, sowie z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Jänner 1983, Zl. 81/15/0120, und vom 3. Oktober 1988, Zl. 87/15/0145, auf deren Entscheidungsgründe gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird). Die im Gesetz nicht ausdrücklich geregelte Vertragsübernahme ist ein eigenes Rechtsinstitut und bewirkt, daß durch einen einheitlichen Akt nicht nur die Gesamtheit aller wechselseitigen Rechte und Pflichten übertragen wird, sondern daß der Vertragsübernehmer an die Stelle einer aus dem Schuldverhältnis ausscheidenden Partei tritt und deren gesamte vertragliche Rechtsstellung übernimmt, ohne daß dadurch der Inhalt oder die rechtliche Identität des bisherigen Schuldverhältnisses verändert werden. Die Vertragsübernahme enthält nicht nur eine Kombination von Forderungsabtretung und Schuldübernahme, sondern auch eine Übertragung der darüber hinausgreifenden rechtlichen Rahmenbeziehungen, insbesondere also auch der vertragsbezogenen Gestaltungsrechte (z.B. Anfechtungs- und Kündigungsrechte - siehe z. B. Ertl in Rummel, Kommentar zum ABGB, 2. Bd., Wien 1984, Rz 2 zu Paragraph 1407,, und die dort zitierte Rechtsprechung, und Koziol-Welser, Grundriß des österreichischen bürgerlichen Rechts, Bd. römisch eins 8, Wien 1987, S. 287 f, sowie z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Jänner 1983, Zl. 81/15/0120, und vom 3. Oktober 1988, Zl. 87/15/0145, auf deren Entscheidungsgründe gemäß Paragraph 43, Absatz 2, VwGG verwiesen wird).

Daß im gegenständlichen Fall die Übernahme eines Bestandvertrages stattgefunden hat, rechtfertigt für sich allein aber nicht, diese gebührenrechtlich wie die Neubegründung des übertragenen Rechtsverhältnisses zu behandeln. Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem angeführten Erkenntnis Zl. 87/15/0145 dargelegt, daß er die von Frotz-Hügel-Popp, Kommentar zum Gebührengesetz, Wien 1988 - Stand nach der 6. Lfg., Jänner 1988, B I 3 d (S. 8/1 Abs. 2) zu § 33 TP 21, vertretene Auffassung, wonach die Vertragsübernahme (grundsätzlich) gebührenrechtlich wie die Neubegründung des übertragenen Rechtsverhältnisses zu behandeln sei, zumindest in dieser allgemeinen Form ablehnt. Zur Verdeutlichung verwies der Gerichtshof auf sein Erkenntnis vom 26. November 1982, Zl. 80/15/3243, Slg. Nr. 5729/F, mit dem ausgesprochen worden ist, daß die Abtretung der Bestandrechte mit der Übernahme der Verpflichtungen aus dem Bestandverhältnis durch den hinzutretenden Bestandnehmer einen Fall der sogenannten Vertragsübernahme darstellt und auch den Tatbestand des § 33 TP 21 Abs. 1 GebG erfüllt. Der diesem Erkenntnis zu Grunde liegende Sachverhalt unterscheidet sich jedoch in mehrfacher Hinsicht von dem des gegenständlichen Falles. In dem genannten Beschwerdefall war über die Vergütung einer zwischen dem Vor- und dem Nachmieter getroffenen Vereinbarung über die entgeltliche Übertragung von Mietrechten an einem Geschäftslokal zu entscheiden. Der Bestandgeber war an dieser Vereinbarung nicht beteiligt. Überdies war dem Vormieter vom Bestandgeber in dem ursprünglichen Vertrag das Recht eingeräumt worden, "diese Mietrechte ohne weiteres Zutun der Hausinhabung an Dritte abzutreten". Auch in diesem Falle lag zwar zufolge Übernahme sowohl der Rechte als auch der Pflichten durch den neuen Bestandnehmer letztlich im Ergebnis eine Vertragsübernahme vor, bei der jedoch als Besonderheit die im allgemeinen zur Gültigkeit der Übernahme eines Bestandvertrages erforderliche Mitwirkung des Bestandgebers durch die Erteilung der Zustimmung zur Übernahme des Bestandvertrages im Hinblick auf die vom Bestandgeber dem Vormieter schon in dessen Mietvertrag eingeräumte Befugnis, das Bestandrecht mit allen seinen Rechten und Pflichten ohne seine Mitwirkung an Dritte abtreten zu dürfen, unterbleiben konnte. Die in jenem Fall gebührenrechtlich allein relevante Urkunde enthielt nur mehr die Abtretung der Bestandrechte von dem bisherigen an den neuen Mieter, welcher Vorgang den Tatbestand des § 33 TP 21 Abs. 1 GebG 1957 erfüllte. Davon unterscheidet sich der jetzt zu entscheidende Fall im Sachverhalt grundlegend. Im Punkt II. des Vertrages vom 23. Dezember 1983 ist ausdrücklich ein allseitiger Konsens über den Mieterwechsel formuliert, was im Sinne der herrschenden zivilrechtlichen Lehre und Judikatur eine Vertragsübernahme (konstitutiv) begründet. Durch diese Vereinbarung wurde zwischen dem Bestandgeber und dem neuen Mieter mit Zustimmung des ausscheidenden Vormieters ein neues Bestandverhältnis begründet, das sich inhaltlich am ursprünglichen Mietvertrag vom 24. Juli 1980 orientierte, in dem dessen Bestimmungen ausdrücklich in den neuen Vertrag übernommen wurden (Punkt VI. des Vertrages vom 23. Dezember 1983). Bei dieser Art der Vertragsübernahme kann in der von der belangten Behörde vorgenommenen gebührenrechtlichen Unterstellung des Rechtsvorganges unter § 33 TP 5 Abs. 1 GebG keine Rechtswidrigkeit erblickt werden (vgl. u.a. Frotz-Hügel-Popp, a. a. O., B III 1 a, b und folgende zu § 21 GebG, und B I 3 a bis d zu § 33 TP 21 GebG). Dem steht auch die Textierung des Punktes III. des genannten Vertrages vom 23. Dezember 1983 nicht entgegen, weil diese an der im vorangehenden Punkt II. enthaltenen konstitutiven Vertragsübernahme nichts mehr zu ändern vermag und sich lediglich als nicht mehr relevantes Bemühen der Parteien darstellt, ihre Vereinbarung vom 23. Dezember 1983 möglichst frei von Konflikten mit dem Vertrag vom 24. Juli 1980 zu halten. Daß im gegenständlichen Fall die Übernahme eines

Bestandvertrages stattgefunden hat, rechtfertigt für sich allein aber nicht, diese gebührenrechtlich wie die Neubegründung des übertragenen Rechtsverhältnisses zu behandeln. Der Verwaltungsgerichtshof hat in dem angeführten Erkenntnis Zl. 87/15/0145 dargelegt, daß er die von Frotz-Hügel-Popp, Kommentar zum Gebührengesetz, Wien 1988 - Stand nach der 6. Lfg., Jänner 1988, B römisch eins 3 d (S. 8/1 Absatz 2,) zu Paragraph 33, TP 21, vertretene Auffassung, wonach die Vertragsübernahme (grundsätzlich) gebührenrechtlich wie die Neubegründung des übertragenen Rechtsverhältnisses zu behandeln sei, zumindest in dieser allgemeinen Form ablehnt. Zur Verdeutlichung verwies der Gerichtshof auf sein Erkenntnis vom 26. November 1982, Zl. 80/15/3243, Slg. Nr. 5729/F, mit dem ausgesprochen worden ist, daß die Abtretung der Bestandsrechte mit der Übernahme der Verpflichtungen aus dem Bestandverhältnis durch den hinzutretenden Bestandnehmer einen Fall der sogenannten Vertragsübernahme darstellt und auch den Tatbestand des Paragraph 33, TP 21 Absatz eins, GebG erfüllt. Der diesem Erkenntnis zu Grunde liegende Sachverhalt unterscheidet sich jedoch in mehrfacher Hinsicht von dem des gegenständlichen Falles. In dem genannten Beschwerdefall war über die Vergebühlung einer zwischen dem Vor- und dem Nachmieter getroffenen Vereinbarung über die entgeltliche Übertragung von Mietrechten an einem Geschäftslokal zu entscheiden. Der Bestandgeber war an dieser Vereinbarung nicht beteiligt. Überdies war dem Vormieter vom Bestandgeber in dem ursprünglichen Vertrag das Recht eingeräumt worden, "diese Mietrechte ohne weiteres Zutun der Hausinhabung an Dritte abzutreten". Auch in diesem Falle lag zwar zufolge Übernahme sowohl der Rechte als auch der Pflichten durch den neuen Bestandnehmer letztlich im Ergebnis eine Vertragsübernahme vor, bei der jedoch als Besonderheit die im allgemeinen zur Gültigkeit der Übernahme eines Bestandvertrages erforderliche Mitwirkung des Bestandgebers durch die Erteilung der Zustimmung zur Übernahme des Bestandvertrages im Hinblick auf die vom Bestandgeber dem Vormieter schon in dessen Mietvertrag eingeräumte Befugnis, das Bestandsrecht mit allen seinen Rechten und Pflichten ohne seine Mitwirkung an Dritte abtreten zu dürfen, unterbleiben konnte. Die in jenem Fall gebührenrechtlich allein relevante Urkunde enthielt nur mehr die Abtretung der Bestandsrechte von dem bisherigen an den neuen Mieter, welcher Vorgang den Tatbestand des Paragraph 33, TP 21 Absatz eins, GebG 1957 erfüllte. Davon unterscheidet sich der jetzt zu entscheidende Fall im Sachverhalt grundlegend. Im Punkt römisch zwei. des Vertrages vom 23. Dezember 1983 ist ausdrücklich ein allseitiger Konsens über den Mieterwechsel formuliert, was im Sinne der herrschenden zivilrechtlichen Lehre und Judikatur eine Vertragsübernahme (konstitutiv) begründet. Durch diese Vereinbarung wurde zwischen dem Bestandgeber und dem neuen Mieter mit Zustimmung des ausscheidenden Vormieters ein neues Bestandverhältnis begründet, das sich inhaltlich am ursprünglichen Mietvertrag vom 24. Juli 1980 orientierte, in dem dessen Bestimmungen ausdrücklich in den neuen Vertrag übernommen wurden (Punkt römisch sechs. des Vertrages vom 23. Dezember 1983). Bei dieser Art der Vertragsübernahme kann in der von der belangten Behörde vorgenommenen gebührenrechtlichen Unterstellung des Rechtsvorganges unter Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG keine Rechtswidrigkeit erblickt werden vergleiche , u.a. Frotz-Hügel-Popp, a. a. O., B römisch drei 1 a, b und folgende zu Paragraph 21, GebG, und B römisch eins 3 a bis d zu Paragraph 33, TP 21 GebG). Dem steht auch die Textierung des Punktes römisch drei. des genannten Vertrages vom 23. Dezember 1983 nicht entgegen, weil diese an der im vorangehenden Punkt römisch zwei. enthaltenen konstitutiven Vertragsübernahme nichts mehr zu ändern vermag und sich lediglich als nicht mehr relevantes Bemühen der Parteien darstellt, ihre Vereinbarung vom 23. Dezember 1983 möglichst frei von Konflikten mit dem Vertrag vom 24. Juli 1980 zu halten.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, daß auch aus dem insbesondere von der belangten Behörde erwähnten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 12. Juni 1957, Zl. 644/55, Slg. Nr. 1663/F, schon wegen des anders gelagerten Sachverhaltes nichts für die Entscheidung des gegenständlichen Falles abgeleitet werden kann.

Soweit die Beschwerdeführerin ihre Ansicht, der "Nachtrag zum Mietvertrag vom 24. Juli 1980" unterliege keiner Gebühr, darauf stützt, die Vertragsübernahme sei zufolge § 12 Abs. 3 MRG eine unabhängig vom Willen der Parteien eintretende Rechtsfolge der Veräußerung des Unternehmens und seiner Fortführung durch den Erwerber gewesen, kann dieser Einwand der Beschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg verhelfen, weil - wie von der belangten Behörde wiederholt zutreffend unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dargelegt worden - ist Parteienvereinbarungen auch dann gebührenpflichtig sind, wenn der vereinbarte Erfolg auch ohne Vorliegen der Vereinbarung kraft Gesetzes einträte (vgl. z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. März 1986, Zl. 84/15/0158). Nach dem Inhalt von den Parteien errichteten Urkunde vom 23. Dezember 1983 wurde nicht bloß ein ex lege eingetretener Rechtsübergang, sondern die Willensübereinstimmung aller Vertragspartner über die Übernahme des Bestandvertrages durch die Beschwerdeführerin festgehalten, wofür u.a. noch spricht, daß in der Urkunde die Unternehmensveräußerung nicht einmal erwähnt ist. Da somit ein vertraglicher Titel für den

Rechtsübergang geschaffen und beurkundet worden ist, war die Gebührenpflicht gegeben. Soweit die Beschwerdeführerin ihre Ansicht, der "Nachtrag zum Mietvertrag vom 24. Juli 1980" unterliege keiner Gebühr, darauf stützt, die Vertragsübernahme sei zufolge Paragraph 12, Absatz 3, MRG eine unabhängig vom Willen der Parteien eintretende Rechtsfolge der Veräußerung des Unternehmens und seiner Fortführung durch den Erwerber gewesen, kann dieser Einwand der Beschwerde schon deshalb nicht zum Erfolg verhelfen, weil - wie von der belangten Behörde wiederholt zutreffend unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dargelegt worden - ist Parteienvereinbarungen auch dann gebührenpflichtig sind, wenn der vereinbarte Erfolg auch ohne Vorliegen der Vereinbarung kraft Gesetzes einträte vergleiche , z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. März 1986, Zl. 84/15/0158). Nach dem Inhalt von den Parteien errichteten Urkunde vom 23. Dezember 1983 wurde nicht bloß ein ex lege eingetretener Rechtsübergang, sondern die Willensübereinstimmung aller Vertragspartner über die Übernahme des Bestandvertrages durch die Beschwerdeführerin festgehalten, wofür u.a. noch spricht, daß in der Urkunde die Unternehmensveräußerung nicht einmal erwähnt ist. Da somit ein vertraglicher Titel für den Rechtsübergang geschaffen und beurkundet worden ist, war die Gebührenpflicht gegeben.

Auch die von der Beschwerdeführerin erhobene Verfahrensrüge ist nicht berechtigt. Mit ihr macht die Beschwerdeführerin geltend, die belangte Behörde hätte feststellen müssen, welches Entgelt für die Abtretung bezahlt worden sei. Bei der vorstehend dargelegten Rechtsansicht kommt aber dem für die Übertragung zu leistenden Entgelt keine Bedeutung zu, weil bei der Bemessung der Gebühr auf Grund der Neubegründung des Bestandverhältnisses - anders als bei der Abtretung - ein Übertragungsentgelt nicht Gegenstand der Bemessungsgrundlage bildet (vgl. Frotz-Hügel-Popp, a. a. O.). Daß aber die Bemessung der gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG festgesetzten Gebühr nach dieser Tarifpost unrichtig erfolgt wäre, wurde von der Beschwerdeführerin nicht behauptet. Auch die von der Beschwerdeführerin erhobene Verfahrensrüge ist nicht berechtigt. Mit ihr macht die Beschwerdeführerin geltend, die belangte Behörde hätte feststellen müssen, welches Entgelt für die Abtretung bezahlt worden sei. Bei der vorstehend dargelegten Rechtsansicht kommt aber dem für die Übertragung zu leistenden Entgelt keine Bedeutung zu, weil bei der Bemessung der Gebühr auf Grund der Neubegründung des Bestandverhältnisses - anders als bei der Abtretung - ein Übertragungsentgelt nicht Gegenstand der Bemessungsgrundlage bildet vergleiche , Frotz-Hügel-Popp, a. a. O.). Daß aber die Bemessung der gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG festgesetzten Gebühr nach dieser Tarifpost unrichtig erfolgt wäre, wurde von der Beschwerdeführerin nicht behauptet.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Von der Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten mündlichen Verhandlung wurde aus den im § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG angeführten Gründen Abstand genommen. Von der Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten mündlichen Verhandlung wurde aus den im Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG angeführten Gründen Abstand genommen.

Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung vom 17. April 1989, BGBl. Nr. 206. Die Entscheidung über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung vom 17. April 1989, Bundesgesetzblatt , Nr. 206.

Wien, am 16. Oktober 1989

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1989:1988150086.X00

#### **Im RIS seit**

16.10.1989

#### **Zuletzt aktualisiert am**

23.01.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)