

TE Vwgh Erkenntnis 1964/4/13 1701/63

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.04.1964

Index

Rechtsgebühren - Stempelgebühren

32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken

33 Bewertungsrecht

Norm

BewG 1955 §15

GebG 1957 §26

GebG 1957 §33 TP5

1. BewG 1955 § 15 heute
2. BewG 1955 § 15 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
3. BewG 1955 § 15 gültig von 27.11.1982 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1983

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden, Senatspräsidenten Dr. Ondraczek, und die Hofräte DDr. Dorazil, Dr. Mathis Dr. Kaupp und Dr. Raschauer als Richter, im Beisein des Schriftführers, Bezirksrichters DDr. Hoffmann, über die Beschwerde der protokollierten Firma JP, in W gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. Juli 1963, Zl. GA VIII - 670/1/63, betreffend die Gebühr von einem Bestandvertrage, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden, Senatspräsidenten Dr. Ondraczek, und die Hofräte DDr. Dorazil, Dr. Mathis Dr. Kaupp und Dr. Raschauer als Richter, im Beisein des Schriftführers, Bezirksrichters DDr. Hoffmann, über die Beschwerde der protokollierten Firma JP, in W gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. Juli 1963, Zl. GA römisch acht - 670/1/63, betreffend die Gebühr von einem Bestandvertrage, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

Zwischen den Eheleuten Franz und Helene W. in H. einerseits und der beschwerdeführenden Einzelfirma (Beschwerdeführer) andererseits wurde am 23. Oktober 1962 ein Pachtvertrag abgeschlossen, demzufolge der Beschwerdeführer bestimmte Lagerräume, einen Betriebsraum sowie einen Hof in Bestand nahm. In diesen Räumen hatte der Verpächter Franz W. einen Landesproduktenhandel betrieben, den er jedoch mit dem Wirksamwerden des Pachtvertrages stilllegte. Dem Beschwerdeführer wurde es freigestellt, wieweit und in welcher Form er den Pachtgegenstand nutzen wollte. Der Vertrag wurde mit Wirkung vom 1. August 1962 an abgeschlossen. Die Verpächter

hatten auf das Recht der Kündigung für einen vor dem 30. September 1967 liegenden Termin verzichtet, sich allerdings das Recht der sofortigen Auflösung des Pachtverhältnisses aus bestimmten im Verträge näher bezeichneten Gründen vorbehalten. Dem Beschwerdeführer hingegen war das Recht eingeräumt worden, den Vertrag unter Einhaltung einer neunmonatigen Frist vorzeitig und ohne Angabe von Gründen, frühestens jedoch am 31. Dezember 1963, aufzukündigen, sodaß von dieser Seite aus der Pachtvertrag frühestens am 30. September 1964 beendet werden konnte. Es wurde auch vereinbart, daß sich der Vertrag auf der Seite der Verpächter nach dem 30. September 1967 selbsttätig jeweils um ein weiteres Jahr verlängern solle, wenn nicht beim Beschwerdeführer bis 31. Dezember des "Vorjahres" (erstmalig also zum 31. Dezember 1966) die Erklärung einlangt, daß die Verpächter eine Verlängerung des Vertrages nicht wünschen. Es wurde ferner vereinbart, daß der Tod der Verpächter den Vertrag nicht auflöse, vielmehr die Erben der Verpächter verpflichtet sein sollten, das Pachtverhältnis fortzusetzen. Auf Seite des Beschwerdeführers sollte nur die Liquidation ohne Rechtsnachfolge den Bestandvertrag beenden. Als Pachtzins wurde ein Betrag von S 6.000'- monatlich (in bestimmter Weise wertgesichert) festgesetzt. Schließlich wurde dem Beschwerdeführer auch noch ein Vorkaufs- und Vorpachtrecht an der Pachtliegenschaft eingeräumt.

Mit Bescheid vom 12. Dezember 1962 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien dem Beschwerdeführer vom Pachtverträge gemäß § 33 TP. 5 des Gebührengesetzes 1957, BGBl. Nr. 267/1957 (im folgenden kurz mit GebG bezeichnet), vom 25fachen Jahrespachtzins eine 1%ige Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von S 18.000'- vor. Mit Bescheid vom 12. Dezember 1962 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien dem Beschwerdeführer vom Pachtverträge gemäß Paragraph 33, TP. 5 des Gebührengesetzes 1957, Bundesgesetzblatt Nr. 267 aus 1957, (im folgenden kurz mit GebG bezeichnet), vom 25fachen Jahrespachtzins eine 1%ige Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von S 18.000'- vor.

In der dagegen erhobenen Berufung bekämpfte der Beschwerdeführer die von der Behörde "angenommene Vertragsdauer von 25 Jahren". Er führte aus, daß die Verpächter infolge Krankheit und Alters sogar ihre Gewerbeberechtigung im Standorte des Pachtgegenstandes stillgelegt hätten, und zwar ausdrücklich "mit Wirkung des gegenständlichen Pachtvertrages". Aus dem Vertrag ergebe sich, daß die ursprüngliche Dauer von rund fünf Jahren nur von der Verpächterseite gewünscht und auch nur von dieser Seite her eine allfällige Verlängerung des Rechtsverhältnisses über fünf Jahre hinaus auf die Dauer von jeweils einem Jahr vorgesehen worden sei. Der Vertrag hätte nach dem Willen der Vertragsteile auf der Verpächterseite nur bis zum Ableben der Eheleute W. wirksam sein sollen, daher sei für die Zeit nach Ablauf von fünf Jahren die Verlängerung des Rechtsgeschäftes nur mehr für die Dauer jeweils eines Jahres vorgesehen worden. Es widerspreche daher dem Vertragswillen der Vertragspartner, einen 25jährigen Pachtvertrag anzunehmen, den die Verpächter auch nicht überleben würden. Die Verpächter hätten nach dem Vertrag auch die Verpflichtung übernommen, Reparaturen an den Außenflächen oder am Dache der Gebäude auf ihre Kosten durchführen zu lassen. Der Zustand des Pachtgegenstandes lasse eine 25jährige Lebensdauer nicht zu und es könne folglich schon "aus Gründen der Rationalität" angenommen werden, daß auf der Verpächterseite ein Reparaturaufwand in einem Ausmaße, das den Pachtschilling erheblich übersteigt, nichtdurchgeführt werden würde. Ohne einen solchen Aufwand sei aber die angenommene 25jährige Dauer des Bestandverhältnisses nicht denkbar, weil vorher der Pachtgegenstand untergehe. In diesem Zusammenhange bot der Beschwerdeführer als Beweis die Vorlage eines Sachverständigengutachtens binnen sechs Wochen an (das er aber in der Folge nicht vorgelegt hat). Der Vertragswille erlaube daher nur die Annahme, daß das Rechtsgeschäft auf die Lebensdauer der Verpächter und auf die Dauer des Bestehens des Pachtgegenstandes abgestellt sei. Der Beschwerdeführer stellte schließlich, noch weitere Beweisangebote.

Das Finanzamt stellte in der Folge Ermittlungen über den Bauzustand des Pachtgegenstandes an. Darauf wies die Finanzlandesdirektion mit Bescheid vom 22. Juli 1963 die Berufung als unbegründet ab. Sie begründete ihre Entscheidung wie folgt: Nach § 17 Abs. 1 GebG sei für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Als ein Vertrag auf unbestimmte Dauer könne nach ständiger Rechtsprechung nur ein solcher angesehen werden, in dem beide Vertragsteile in einer jeden Zweifel ausschließenden Art und Weise zum Ausdruck bringen, daß sie sich das Recht vorbehalten, das Vertragsverhältnis jederzeit einseitig zu beenden. Im vorliegenden Falle hätten die Verpächter einen Kündigungsverzicht auf die Dauer von fünf Jahren abgegeben. Diese Mindestdauer habe dem Beschwerdeführer nach dessen eigenen Angaben den Anreiz geboten, überhaupt ein Bestandverhältnis einzugehen. Es sei daher zunächst von einer fünfjährigen festen Pachtdauer auszugehen. Insoweit liege daher ein Vertrag auf bestimmte Dauer vor. Der Vorbehalt einer früheren

Aufkündigung sei nach § 33 TP. 5 Abs. 3 GebG unbeachtlich. Nach Ablauf der ersten fünf Jahre verlängere sich für die Verpächterseite der Pachtvertrag bedingt selbsttätig immer um ein weiteres Jahr. Nun seien aber nach § 26 GebG bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte zu behandeln. Daher sei bei der Festsetzung der Bemessungsgrundlage die unbestimmte Zahl der möglichen Vertragsverlängerungen so zu berücksichtigen, als ob sie unbedingt vereinbart worden wären. Weiter bestimme § 26 dieses Gesetzes noch, daß für die Bewertung des gebührenpflichtigen Gegenstandes die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148/1955 (BewG), anzuwenden seien, soweit nicht im Gebührengesetze selbst abweichende Regelungen getroffen wurden. Der Kapitalwert wiederkehrender Nutzungen und Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, sei nach § 15 Abs. 1 BewG mit dem durch § 26 GebG gebotenen Ausschlusses des Abzuges von Zwischenzinsen der Summe der einzelnen Jahreswerte gleich, wobei der Gesamtwert das 25fache des Jahreswertes nicht übersteigen dürfe. Diese Höchstgrenze sei im vorliegenden Falle zu beachten gewesen. Der Vollständigkeit halber werde noch erwähnt, daß auch der offenbar bereits fallengelassene Einwand einer sehr beschränkten Lebensdauer des Pachtgegenstandes nicht glaubwürdig erscheine. Dabei wurde auf das Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen hingewiesen. Das Finanzamt stellte in der Folge Ermittlungen über den Bauzustand des Pachtgegenstandes an. Darauf wies die Finanzlandesdirektion mit Bescheid vom 22. Juli 1963 die Berufung als unbegründet ab. Sie begründete ihre Entscheidung wie folgt: Nach Paragraph 17, Absatz eins, GebG sei für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Als ein Vertrag auf unbestimmte Dauer könne nach ständiger Rechtsprechung nur ein solcher angesehen werden, in dem beide Vertragsteile in einer jeden Zweifel ausschließenden Art und Weise zum Ausdruck bringen, daß sie sich das Recht vorbehalten, das Vertragsverhältnis jederzeit einseitig zu beenden. Im vorliegenden Falle hätten die Verpächter einen Kündigungsverzicht auf die Dauer von fünf Jahren abgegeben. Diese Mindestdauer habe dem Beschwerdeführer nach dessen eigenen Angaben den Anreiz geboten, überhaupt ein Bestandverhältnis einzugehen. Es sei daher zunächst von einer fünfjährigen festen Pachtdauer auszugehen. Insoweit liege daher ein Vertrag auf bestimmte Dauer vor. Der Vorbehalt einer früheren Aufkündigung sei nach Paragraph 33, TP. 5 Absatz 3, GebG unbeachtlich. Nach Ablauf der ersten fünf Jahre verlängere sich für die Verpächterseite der Pachtvertrag bedingt selbsttätig immer um ein weiteres Jahr. Nun seien aber nach Paragraph 26, GebG bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte zu behandeln. Daher sei bei der Festsetzung der Bemessungsgrundlage die unbestimmte Zahl der möglichen Vertragsverlängerungen so zu berücksichtigen, als ob sie unbedingt vereinbart worden wären. Weiter bestimme Paragraph 26, dieses Gesetzes noch, daß für die Bewertung des gebührenpflichtigen Gegenstandes die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955, Bundesgesetzblatt Nr. 148 aus 1955, (BewG), anzuwenden seien, soweit nicht im Gebührengesetze selbst abweichende Regelungen getroffen wurden. Der Kapitalwert wiederkehrender Nutzungen und Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, sei nach Paragraph 15, Absatz eins, BewG mit dem durch Paragraph 26, GebG gebotenen Ausschlusses des Abzuges von Zwischenzinsen der Summe der einzelnen Jahreswerte gleich, wobei der Gesamtwert das 25fache des Jahreswertes nicht übersteigen dürfe. Diese Höchstgrenze sei im vorliegenden Falle zu beachten gewesen. Der Vollständigkeit halber werde noch erwähnt, daß auch der offenbar bereits fallengelassene Einwand einer sehr beschränkten Lebensdauer des Pachtgegenstandes nicht glaubwürdig erscheine. Dabei wurde auf das Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen hingewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Der Verwaltungsgerichtshof hat über sie erwogen:

Der Beschwerdeführer hat mit den Eheleuten W. einen Bestandvertrag abgeschlossen, in welchem die Verpächter darauf verzichteten, das Vertragsverhältnis vor Ablauf von fünf Jahren aufzukündigen. Nach Ablauf dieser fünfjährigen Frist soll sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr verlängern, wenn nicht jeweils bis zum 31. Dezember beim Beschwerdeführer eine Erklärung der Verpächter einlangt, daß diese eine Verlängerung nicht wünschen. Der Beschwerdeführer hingegen hat eine solche zeitliche Bindung im Vertrage nicht auf sich genommen. Er hat sich das jederzeitige Aufkündigungsrecht vorbehalten, ist allerdings an die Einhaltung einer neunmonatigen Kündigungsfrist gebunden und hat zudem auf die Ausübung des Kündigungsrechtes, allerdings nur auf die Dauer von rund zwei Jahren verzichtet, sodaß das streitige Pachtverhältnis angesichts der neunmonatigen Kündigungsfrist frühestens am 30. September 1964 durch Kündigung endigen könnte.

Im Streitfalle geht es ausschließlich um die Frage, ob der vorliegende Bestandvertrag in seinem Ergebnis gebührenrechtlich wie ein Vertrag auf immerwährende Dauer zu behandeln ist, das heißt, ob gemäß § 15 Abs. 1 BewG der Gesamtwert der Leistungen des Beschwerdeführers mit dem 25fachen Jahreswerte der Bestandleistungen

angesetzt werden konnte. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in ständiger Rechtsprechung immer dafür ausgesprochen, daß ein Bestandvertrag, der zunächst auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen wird und sich nach Ablauf dieser bestimmten Dauer immer wieder um einen bestimmten Zeitraum verlängern soll, wenn er nicht vor Ablauf der bestimmten Zeit von irgendeiner Vertragsseite aufgekündigt wird, als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen ist, bei dem, wenn die Anzahl der Verlängerungen unbekannt ist, die Gebühr vom 25fachen Jahreswerte des Bestandentgeltes zu bemessen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 1956, Slg. Nr. 1473(F)). Diese Rechtsauffassung setzt aber voraus, daß sich beide Vertragspartner gleichermaßen binden, das heißt, daß für jeden der beiden Vertragsteile die gleichen Rechte und Pflichten in bezug auf die Dauer des Vertrages gelten. Dieser Rechtsauffassung hat der Verwaltungsgerichtshof in jüngster Zeit unter teilweiser Abweichung von seiner bisherigen Rechtsprechung in seinem durch einen verstärkten Senat beschlossenen Erkenntnis vom 8. April 1964, Zl. 840/62, Ausdruck verliehen. (Auf Verlangen werden den Parteien Ausfertigungen dieses Erkenntnisses übermittelt werden.) Ein solcher Fall einer beiderseitig gleichen Bindung ist aber hier nicht gegeben. Zwar haben beide Vertragsteile ihren Willen kundgetan, daß der Vertrag für jeden der Teile eine bestimmte Dauer währen soll, denn sowohl die Verpächter als auch der Beschwerdeführer haben auf das Recht, das Vertragsverhältnis durch Kündigung aufzulösen, auf eine bestimmte Zeit verzichtet, die Verpächter auf die Dauer von fünf Jahren und zwei Monaten, der Beschwerdeführer aber nur auf die Dauer von zwei Jahren und zwei Monaten, denn der Beschwerdeführer kann, wenn er rechtzeitig kündigt, das Ende des Pachtverhältnisses am 30. September 1964 herbeiführen. Für die Zeit nachher kann eine Bindung des Beschwerdeführers auf eine bestimmte Zeit nicht angenommen werden, weil er es in der Hand hat, das Vertragsverhältnis jederzeit, allerdings unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist, aufzulösen. Daß sich die Verpächter auf eine längere Bindung eingelassen haben, vermag der Auffassung der belangten Behörde, die Gebühr sei vom 25fachen Jahreswerte zu bemessen, nicht zum Erfolge zu verhelfen. Denn gerade die gemeinsame Bindung ist bei der Beurteilung, für welche bestimmte Zeit ein Vertragsverhältnis dauern soll, von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grunde war es auch unerheblich, daß die Verpächter für die Zeit nach dem 30. September 1967 einer selbsttätigen Vertragsverlängerung um jeweil ein Jahr zugestimmt haben, falls sie nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erklären, das Vertragsverhältnis nicht fortsetzen zu wollen. Denn auch diese Bindung war nur einseitig, sodaß auch in diesem Zusammenhange dieselben Erwägungen zum Zuge kommen, die in der Begründung des hg. Erkenntnisses vom 8. April 1964, Zl. 840/62, dargelegt worden sind. Im Streitfalle wäre daher lediglich von einer bestimmten Dauer des Bestandverhältnisses vom 1. August 1962 bis zum 30. September 1964 (dem Tage, bis zu dem der Vertrag jedenfalls für alle Vertragsteile wirksam sein sollte) auszugehen gewesen, sodaß die Vorschreibung einer Gebühr vom 25fachen Jahreswerte der Bestandleistungen des Beschwerdeführers mit dem Gesetze nicht im Einklange stand. Der angefochtene Bescheid war daher seinem Inhalte nach rechtswidrig, sodaß er gemäß §42 Abs. 2 lit. a VwGG 1952 aufzuheben war. Im Streitfalle geht es ausschließlich um die Frage, ob der vorliegende Bestandvertrag in seinem Ergebnis gebührenrechtlich wie ein Vertrag auf immerwährende Dauer zu behandeln ist, das heißt, ob gemäß Paragraph 15, Absatz eins, BewG der Gesamtwert der Leistungen des Beschwerdeführers mit dem 25fachen Jahreswerte der Bestandleistungen angesetzt werden konnte. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in ständiger Rechtsprechung immer dafür ausgesprochen, daß ein Bestandvertrag, der zunächst auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen wird und sich nach Ablauf dieser bestimmten Dauer immer wieder um einen bestimmten Zeitraum verlängern soll, wenn er nicht vor Ablauf der bestimmten Zeit von irgendeiner Vertragsseite aufgekündigt wird, als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen ist, bei dem, wenn die Anzahl der Verlängerungen unbekannt ist, die Gebühr vom 25fachen Jahreswerte des Bestandentgeltes zu bemessen ist vergleiche das hg. Erkenntnis vom 19. September 1956, Slg. Nr. 1473(F)). Diese Rechtsauffassung setzt aber voraus, daß sich beide Vertragspartner gleichermaßen binden, das heißt, daß für jeden der beiden Vertragsteile die gleichen Rechte und Pflichten in bezug auf die Dauer des Vertrages gelten. Dieser Rechtsauffassung hat der Verwaltungsgerichtshof in jüngster Zeit unter teilweiser Abweichung von seiner bisherigen Rechtsprechung in seinem durch einen verstärkten Senat beschlossenen Erkenntnis vom 8. April 1964, Zl. 840/62, Ausdruck verliehen. (Auf Verlangen werden den Parteien Ausfertigungen dieses Erkenntnisses übermittelt werden.) Ein solcher Fall einer beiderseitig gleichen Bindung ist aber hier nicht gegeben. Zwar haben beide Vertragsteile ihren Willen kundgetan, daß der Vertrag für jeden der Teile eine bestimmte Dauer währen soll, denn sowohl die Verpächter als auch der Beschwerdeführer haben auf das Recht, das Vertragsverhältnis durch Kündigung aufzulösen, auf eine bestimmte Zeit verzichtet, die Verpächter auf die Dauer von fünf Jahren und zwei Monaten, der Beschwerdeführer aber nur auf die Dauer von zwei Jahren und zwei Monaten, denn der Beschwerdeführer kann, wenn er rechtzeitig kündigt, das Ende des Pachtverhältnisses am 30. September 1964 herbeiführen. Für die Zeit nachher

kann eine Bindung des Beschwerdeführers auf eine bestimmte Zeit nicht angenommen werden, weil er es in der Hand hat, das Vertragsverhältnis jederzeit, allerdings unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist, aufzulösen. Daß sich die Verpächter auf eine längere Bindung eingelassen haben, vermag der Auffassung der belangten Behörde, die Gebühr sei vom 25fachen Jahreswerte zu bemessen, nicht zum Erfolge zu verhelfen. Denn gerade die gemeinsame Bindung ist bei der Beurteilung, für welche bestimmte Zeit ein Vertragsverhältnis dauern soll, von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grunde war es auch unerheblich, daß die Verpächter für die Zeit nach dem 30. September 1967 einer selbsttätigen Vertragsverlängerung um jeweil ein Jahr zugestimmt haben, falls sie nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erklären, das Vertragsverhältnis nicht fortsetzen zu wollen. Denn auch diese Bindung war nur einseitig, sodaß auch in diesem Zusammenhange dieselben Erwägungen zum Zuge kommen, die in der Begründung des hg. Erkenntnisses vom 8. April 1964, Zl. 840/62, dargelegt worden sind. Im Streitfalle wäre daher lediglich von einer bestimmten Dauer des Bestandverhältnisses vom 1. August 1962 bis zum 30. September 1964 (dem Tage, bis zu dem der Vertrag jedenfalls für alle Vertragsteile wirksam sein sollte) auszugehen gewesen, sodaß die Vorschreibung einer Gebühr vom 25fachen Jahreswerte der Bestandleistungen des Beschwerdeführers mit dem Gesetze nicht im Einklange stand. Der angefochtene Bescheid war daher seinem Inhalte nach rechtswidrig, sodaß er gemäß §42 Absatz 2, Litera a, VwGG 1952 aufzuheben war.

Wien, am 13. April 1964

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1964:1963001701.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

07.08.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at