

TE Vwgh ErkenntnisVS 1964/4/8 0840/62

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1964

Index

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 Präsidenten Dr. Guggenbichler, den Senatspräsidenten Dr. Ondraczek, sowie die Hofräte Dr. Dorazil, Dr. Mathis, Dr. Eichler, Dr. Kaupp, Dr. Kadecka, Dr. Raschauer und Dr. Frühwald als Richter, im Beisein der Schriftführer, Bezirksrichter Dr. Gottlich, prov. Landesregierungskommissär Dr. Roth und prov. Finanzkommissär Dr. Blaschek, über die Beschwerde der Firma M-KG in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. März 1962, Zl. GA VIII 23/3/61, betreffend Rechtsgebühr, nach der am 10. Juni 1963 durchgeführten Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwaltes Dr. Friedrich Grohs, und des Vertreters der belangten Behörde, Oberfinanzrates Dr. FR, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Präsidenten Dr. Guggenbichler, den Senatspräsidenten Dr. Ondraczek, sowie die Hofräte Dr. Dorazil, Dr. Mathis, Dr. Eichler, Dr. Kaupp, Dr. Kadecka, Dr. Raschauer und Dr. Frühwald als Richter, im Beisein der Schriftführer, Bezirksrichter Dr. Gottlich, prov. Landesregierungskommissär Dr. Roth und prov. Finanzkommissär Dr. Blaschek, über die Beschwerde der Firma M-KG in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 22. März 1962, Zl. GA römisch acht 23/3/61, betreffend Rechtsgebühr, nach der am 10. Juni 1963 durchgeführten Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwaltes Dr. Friedrich Grohs, und des Vertreters der belangten Behörde, Oberfinanzrates Dr. FR, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

Die Beschwerdeführerin hat mit Bestandvertrag vom 6./12. Juli 1955 und mit Zusatzvertrag vom 10./14. Oktober 1955 von der Republik Österreich (Eisenbahnverwaltung) Bahngrundflächen im Bahnhofe Matzleinsdorf in Bestand genommen. Der Bestandvertrag wurde mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1954, der Zusatzvertrag mit Wirksamkeit vom 21. Juni 1955, jeweils auf unbestimmte Zeit, abgeschlossen. Im Bestandvertrage wurden die Allgemeinen Bedingungen für den Abschluß von Bestandverträgen mit den Österreichischen Bundesbahnen zu einem wesentlichen Bestandteile des Vertrages erklärt. Punkt 40 dieser Bedingungen wurde dahin abgeändert, daß die Bahn und die Beschwerdeführerin den Mietvertrag - jedoch frühestens am 2. Jänner 1961 - an jedem 2. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober dreimonatig ohne Angabe von Gründen kündigen können. Gemäß Punkt 41 der Allgemeinen Bedingungen sollte die Bahn überdies in Fällen des Eigenbedarfes den Bestandvertrag an jedem Monatsersten - jedoch frühestens am 2. Jänner 1961 - einmonatig kündigen können. Für die Zeit vom 1. Jänner bis 15. April 1954 wurde ein jährlicher Bestandzins von S 19.688 und ab 16. April 1954 bis 31. Dezember 2003 ein solcher von S 23.256 vereinbart, der sich nach dem Zusatzvertrage für die Zeit ab 21. Juni 1955 um jährlich S 8.924, demnach auf den Betrag von jährlich S 32.180, erhöhen sollte. Die Beschwerdeführerin hatte sich im Bestandvertrage verpflichtet, auf der vermieteten Bahngrundfläche innerhalb eines Jahres nach Erteilung der eisenbahnbehördlichen Zustimmung und der Bewilligung der Baubehörde auf ihre Kosten ein Magazin zu errichten. Wenn sie kündigt, dann sollen die auf der vermieteten Bahngrundfläche errichteten Baulichkeiten, falls weder sie selbst von ihrem Recht auf Abtragung noch die Bahn von ihrem Rechte, diese Abtragung zu verlangen, Gebrauch macht, mit Beendigung des Vertragsverhältnisses ohne jede Entschädigung in das Eigentum der Bahn übergehen. Kündigt die Bahn, dann gebührt der Beschwerdeführerin eine Entschädigung in der Höhe des Bauaufwandes, vermindert um je ein Fünfzigstel dieses Bauaufwandes für jedes angefangene Jahr der Amortisationsdauer, die im Bestandvertrage mit 50 Jahren, beginnend mit dem 1. Jänner 1954 und endigend mit dem 31. Dezember 2003, vereinbart ist. Für die somit der Amortisation unterliegenden Baulichkeiten wurde ab 1. Jänner 2004 die Berechnung des Bestandzinses nach den an diesem Tage gültigen Zinssätzen für Lagerräume in Bahnmagazinen bzw. Bahnkellern und für Kanzleiräume festgesetzt.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien hatte zunächst mit Bescheid vom 11. Dezember 1956 für den seiner Ansicht nach auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Vertrag eine Rechtsgeschäftsgebühr von 1 % des dreifachen Jahresentgelts (S 96.540) im Betrage von S 965 vorgeschrieben, jedoch in der Folge mit Bescheid vom 6. Juli 1961 das Verfahren unter Hinweis auf § 24 Abs. 5 des Abgabenrechtsmittelgesetzes (BGBl. Nr. 60/1949, AbgRG) auf Grund eines Fehlers in der Bemessung wieder aufgenommen, weil sich aus dem Vertragsinhalt ergebe, daß der Vertrag auf die bestimmte Zeit von 50 Jahren abgeschlossen worden und daher gemäß § 15 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BGBl. Nr. 148/1955, BewG) eine 25fache Jahresleistung als Bemessungsgrundlage anzunehmen sei. Auf dieser Grundlage wurde im gleichen Bescheide die Gebühr unter Anrechnung der bereits vorgeschriebenen Gebühr mit dem restlichen Betrage von S 7.080 ermittelt und der Beschwerdeführerin zur Zahlung aufgetragen. Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien hatte zunächst mit Bescheid vom 11. Dezember 1956 für den seiner Ansicht nach auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Vertrag eine Rechtsgeschäftsgebühr von 1 % des dreifachen Jahresentgelts (S 96.540) im Betrage von S 965 vorgeschrieben, jedoch in der Folge mit Bescheid vom 6. Juli 1961 das Verfahren unter Hinweis auf Paragraph 24, Absatz 5, des Abgabenrechtsmittelgesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 60 aus 1949,, AbgRG) auf Grund eines Fehlers in der Bemessung wieder aufgenommen, weil sich aus dem Vertragsinhalt ergebe, daß der Vertrag auf die bestimmte Zeit von 50 Jahren abgeschlossen worden und daher gemäß Paragraph 15, Absatz 2, des Bewertungsgesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 148 aus 1955,, BewG) eine 25fache Jahresleistung als Bemessungsgrundlage anzunehmen sei. Auf dieser Grundlage wurde im gleichen Bescheide die Gebühr unter Anrechnung der bereits vorgeschriebenen Gebühr mit dem restlichen Betrage von S 7.080 ermittelt und der Beschwerdeführerin zur Zahlung aufgetragen.

Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung und Beschwerde. Die Finanzlandesdirektion wies beide Rechtsmittel als unbegründet ab. In der Begründung führte sie aus, das Finanzamt sei zur Wiederaufnahme des Verfahrens berechtigt gewesen, weil die Verjährung durch den Gebührenbescheid vom 11. Dezember 1956 unterbrochen worden und weil unter Fehlern im Sinne des § 24 Abs. 5 AbgRG nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die unrichtige Auslegung oder Anwendung von Rechtsvorschriften durch die Behörde zu verstehen sei. Ihre Behauptung, daß die ursprüngliche Bemessung unrichtig gewesen sei, gründete die belangte Behörde auf die Erwägung, daß schon auf Grund des im Bestandvertrage bis zum 2. Jänner 1961 vereinbarten Kündigungsverzichtes nicht mehr von einer unbestimmten Vertragsdauer die Rede sein könne. Darüber hinaus ergebe sich aus dem weiteren Vertragsinhalte, z. B. aus der Vereinbarung des Bestandzinses für die Zeit vom 1. Jänner 1954

bis 31. Dezember 2003, aus der Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Errichtung von Baulichkeiten und aus der festgelegten Amortisationsdauer von 50 Jahren, daß der Parteiwille auf eine bestimmte Vertragsdauer, nämlich 50 Jahre, gerichtet war. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung und Beschwerde. Die Finanzlandesdirektion wies beide Rechtsmittel als unbegründet ab. In der Begründung führte sie aus, das Finanzamt sei zur Wiederaufnahme des Verfahrens berechtigt gewesen, weil die Verjährung durch den Gebührenbescheid vom 11. Dezember 1956 unterbrochen worden und weil unter Fehlern im Sinne des Paragraph 24, Absatz 5, AbgRG nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die unrichtige Auslegung oder Anwendung von Rechtsvorschriften durch die Behörde zu verstehen sei. Ihre Behauptung, daß die ursprüngliche Bemessung unrichtig gewesen sei, gründete die belangte Behörde auf die Erwägung, daß schon auf Grund des im Bestandvertrage bis zum 2. Jänner 1961 vereinbarten Kündigungsverzichtes nicht mehr von einer unbestimmten Vertragsdauer die Rede sein könne. Darüber hinaus ergebe sich aus dem weiteren Vertragsinhalte, z. B. aus der Vereinbarung des Bestandszinses für die Zeit vom 1. Jänner 1954 bis 31. Dezember 2003, aus der Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Errichtung von Baulichkeiten und aus der festgelegten Amortisationsdauer von 50 Jahren, daß der Parteiwille auf eine bestimmte Vertragsdauer, nämlich 50 Jahre, gerichtet war.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof in einem gemäß § 11 Abs. 4 Z. 1 VwGG 1952 verstärkten Senat erwogen hat: Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof in einem gemäß Paragraph 11, Absatz 4, Ziffer eins, VwGG 1952 verstärkten Senat erwogen hat:

I. In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt die Beschwerde zunächst, daß kein Ermittlungsverfahren durchgeführt worden sei und daß der Bescheid des Finanzamtes keine näheren Ausführungen darüber enthalte, aus welchen Umständen eine 50jährige Vertragsdauer erschlossen werden solle. Die Beschwerde räumt aber ein, daß die angefochtene Berufungsentscheidung solche Angaben enthält. Der für die Gebührenpflicht maßgebende Sachverhalt ist gemäß § 17 des Gebührengesetzes (BGBl. Nr. 267/1957, GebG) der Inhalt der vorgelegten Vertragsurkunden. Ob aus dem Vertragsinhalt auf eine 50jährige Vertragsdauer geschlossen werden kann, ist nicht Gegenstand behördlicher Ermittlungen, sondern nur Gegenstand der rechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes. römisch eins. In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt die Beschwerde zunächst, daß kein Ermittlungsverfahren durchgeführt worden sei und daß der Bescheid des Finanzamtes keine näheren Ausführungen darüber enthalte, aus welchen Umständen eine 50jährige Vertragsdauer erschlossen werden solle. Die Beschwerde räumt aber ein, daß die angefochtene Berufungsentscheidung solche Angaben enthält. Der für die Gebührenpflicht maßgebende Sachverhalt ist gemäß Paragraph 17, des Gebührengesetzes Bundesgesetzblatt Nr. 267 aus 1957,, GebG) der Inhalt der vorgelegten Vertragsurkunden. Ob aus dem Vertragsinhalt auf eine 50jährige Vertragsdauer geschlossen werden kann, ist nicht Gegenstand behördlicher Ermittlungen, sondern nur Gegenstand der rechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes.

Die Beschwerde bestreitet weiter die Zulässigkeit der mit Bescheid vom 6. Juli 1961 verfügten Wiederaufnahme des Verfahrens, weil unter einem "Fehler" im Sinne des § 24 Abs. 5 AbgRG nur ein tatsächlicher Vorgang, nicht aber eine unrichtige rechtliche Beurteilung verstanden werden könne, und weil im Zeitpunkte der Wiederaufnahme des Verfahrens die Verjährungsfrist bereits abgelaufen sei. Auch diese Beschwerdeeinwände können eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Berufungsentscheidung nicht aufzeigen. In der Begründung des Bescheides wird darauf hingewiesen, daß die Verjährung durch die Erlassung des Gebührenbescheides vom 11. Dezember 1956 unterbrochen worden ist und daß nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unter "Fehlern" im Sinne des § 24 Abs. 5 AbgRG auch unrichtige Auslegungen und Anwendungen von Rechtsvorschriften durch die Behörden zu verstehen sind. Ob aber mit dem Wiederaufnahmebescheid und der ihn bestätigenden angefochtenen Berufungsentscheidung tatsächlich im Sinne des hg. Erkenntnisses vom 11. November 1953, Slg. Nr. 844 (F), eine unrichtige Auslegung von Rechtsvorschriften durch den Bescheid des Finanzamtes vom 11. Dezember 1956 berichtigt worden ist, muß die Prüfung der Rechtsrüge der Beschwerde erweisen. Die Beschwerde bestreitet weiter die Zulässigkeit der mit Bescheid vom 6. Juli 1961 verfügten Wiederaufnahme des Verfahrens, weil unter einem "Fehler" im Sinne des Paragraph 24, Absatz 5, AbgRG nur ein tatsächlicher Vorgang, nicht aber eine unrichtige rechtliche Beurteilung verstanden werden könne, und weil im Zeitpunkte der Wiederaufnahme des Verfahrens die Verjährungsfrist bereits abgelaufen sei. Auch diese Beschwerdeeinwände können eine Rechtswidrigkeit der angefochtenen Berufungsentscheidung nicht aufzeigen. In der Begründung des Bescheides wird darauf hingewiesen, daß die Verjährung durch die Erlassung des Gebührenbescheides vom 11. Dezember 1956 unterbrochen worden ist und daß nach der Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes unter "Fehlern" im Sinne des Paragraph 24, Absatz 5, AbgRG auch unrichtige Auslegungen und Anwendungen von Rechtsvorschriften durch die Behörden zu verstehen sind. Ob aber mit dem Wiederaufnahmebescheid und der ihn bestätigenden angefochtenen Berufungsentscheidung tatsächlich im Sinne des hg. Erkenntnisses vom 11. November 1953, Slg. Nr. 844 (F), eine unrichtige Auslegung von Rechtsvorschriften durch den Bescheid des Finanzamtes vom 11. Dezember 1956 berichtigt worden ist, muß die Prüfung der Rechtsrüge der Beschwerde erweisen.

II. Während das Finanzamt in seinem Gebührenbescheide vom 11. November 1956 eine unbestimmte Dauer des Bestandvertrages angenommen und die Gebühr demgemäß vom dreifachen Jahresentgelte bemessen hatte, hat die belangte Behörde die Auffassung vertreten, von einer unbestimmten Vertragsdauer könne allein schon auf Grund der Vertragsbestimmung, in der die Parteien bis zum 2. Jänner 1961 auf ein Kündigungsrecht verzichtet haben, keine Rede mehr sein. Diese Auffassung ist richtig. Bei der Beurteilung eines Vertrages, der seinem Wortlaute nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossen war, nach dessen Inhalt aber keinem der Vertragsteile vor Ablauf von 12 Jahren seit der Vertragsserrichtung - die Fälle der §§ 1117 und 1118 ABGB ausgenommen - die einseitige Beendigung des Vertragsverhältnisses gestattet sein sollte, hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 21. Mai 1958, Slg. N. F. Nr. 1829 (F), die Rechtsauffassung vertreten, daß ein solcher Vertrag nach dem Willen der Parteien zunächst auf eine bestimmte Zeit fest abgeschlossen ist und daß er sich erst nach Ablauf dieser Zeit in einen Vertrag von unbestimmter Dauer verwandeln werde. Im vorliegenden Falle kann nur der Bestandvertrag vom 6./12. Juli 1955 zwar von beiden Vertragsteilen zu bestimmten Terminen jeweils ohne Abgabe von Gründen vierteljährlich aufgekündigt werden. Dies ist jedoch frühestens am 2. Jänner 1961 möglich. Der Vertrag konnte somit, wenn nicht die Österreichischen Bundesbahnen kündigen, frühestens am 31. März 1961, wenn aber die Österreichischen Bundesbahnen auf Grund des Eigenbedarfes kündigen, frühestens am 31. Jänner 1961 endigen. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem das Vertragsverhältnis bei Ausnützung der ersten (am 2. Jänner 1961 gegebenen) Kündigungsmöglichkeit frühestens endigen konnte, war also eine bestimmte Dauer des Bestandverhältnisses vereinbart worden. Schon deshalb war die auf der Annahme einer unbestimmten Vertragsdauer beruhende erste Bemessung der Gebühr durch das Finanzamt (auf Grund des dreifachen Jahresentgeltes) fehlerhaft und die Wiederaufnahme des Verfahrens zulässig. Während das Finanzamt in seinem Gebührenbescheide vom 11. November 1956 eine unbestimmte Dauer des Bestandvertrages angenommen und die Gebühr demgemäß vom dreifachen Jahresentgelte bemessen hatte, hat die belangte Behörde die Auffassung vertreten, von einer unbestimmten Vertragsdauer könne allein schon auf Grund der Vertragsbestimmung, in der die Parteien bis zum 2. Jänner 1961 auf ein Kündigungsrecht verzichtet haben, keine Rede mehr sein. Diese Auffassung ist richtig. Bei der Beurteilung eines Vertrages, der seinem Wortlaute nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossen war, nach dessen Inhalt aber keinem der Vertragsteile vor Ablauf von 12 Jahren seit der Vertragsserrichtung - die Fälle der Paragraphen 1117 und 1118 ABGB ausgenommen - die einseitige Beendigung des Vertragsverhältnisses gestattet sein sollte, hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 21. Mai 1958, Slg. N. F. Nr. 1829 (F), die Rechtsauffassung vertreten, daß ein solcher Vertrag nach dem Willen der Parteien zunächst auf eine bestimmte Zeit fest abgeschlossen ist und daß er sich erst nach Ablauf dieser Zeit in einen Vertrag von unbestimmter Dauer verwandeln werde. Im vorliegenden Falle kann nur der Bestandvertrag vom 6./12. Juli 1955 zwar von beiden Vertragsteilen zu bestimmten Terminen jeweils ohne Abgabe von Gründen vierteljährlich aufgekündigt werden. Dies ist jedoch frühestens am 2. Jänner 1961 möglich. Der Vertrag konnte somit, wenn nicht die Österreichischen Bundesbahnen kündigen, frühestens am 31. März 1961, wenn aber die Österreichischen Bundesbahnen auf Grund des Eigenbedarfes kündigen, frühestens am 31. Jänner 1961 endigen. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem das Vertragsverhältnis bei Ausnützung der ersten (am 2. Jänner 1961 gegebenen) Kündigungsmöglichkeit frühestens endigen konnte, war also eine bestimmte Dauer des Bestandverhältnisses vereinbart worden. Schon deshalb war die auf der Annahme einer unbestimmten Vertragsdauer beruhende erste Bemessung der Gebühr durch das Finanzamt (auf Grund des dreifachen Jahresentgeltes) fehlerhaft und die Wiederaufnahme des Verfahrens zulässig.

Die belangte Behörde hat jedoch darüber hinaus aus dem weiteren Inhalte des Vertrages abgeleitet, daß der Parteiwille auf eine noch längere bestimmte Vertragsdauer, nämlich auf eine solche von 50 Jahren, gerichtet gewesen sei. Sie hat dies daraus erschlossen, daß der Bestandzins für die Zeit vom 1. Jänner 1954 bis 31. Dezember 2003 vereinbart, daß die Beschwerdeführerin zur Errichtung von Baulichkeiten verpflichtet und daß für die Berechnung der Entschädigung, die der Bestandgeber im Falle der Kündigung zu leisten habe, eine Amortisationsdauer der Baulichkeit von 50 Jahren festgelegt worden ist. Nach Ansicht der belangten Behörde hat auch die vereinbarte Möglichkeit der Aufkündigung des

Bestandverhältnisses gemäß Abs. 3 des § 33 TP. 5 GebG bei der Gebührenbemessung außer Betracht zu bleiben. Diesen Ausführungen kann jedoch der Verwaltungsgerichtshof nicht beipflichten. Die belangte Behörde hat jedoch darüber hinaus aus dem weiteren Inhalte des Vertrages abgeleitet, daß der Parteiwille auf eine noch längere bestimmte Vertragsdauer, nämlich auf eine solche von 50 Jahren, gerichtet gewesen sei. Sie hat dies daraus erschlossen, daß der Bestandzins für die Zeit vom 1. Jänner 1954 bis 31. Dezember 2003 vereinbart, daß die Beschwerdeführerin zur Errichtung von Baulichkeiten verpflichtet und daß für die Berechnung der Entschädigung, die der Bestandgeber im Falle der Kündigung zu leisten habe, eine Amortisationsdauer der Baulichkeit von 50 Jahren festgelegt worden ist. Nach Ansicht der belangten Behörde hat auch die vereinbarte Möglichkeit der Aufkündigung des Bestandverhältnisses gemäß Absatz 3, des Paragraph 33, TP. 5 GebG bei der Gebührenbemessung außer Betracht zu bleiben. Diesen Ausführungen kann jedoch der Verwaltungsgerichtshof nicht beipflichten.

Zu dem zuletzt genannten Beweisgrunde der belangten Behörde sei zunächst bemerkt, daß Abs. 3 der genannten Tarifpost 5 seinem eindeutigen Wortlaute nach voraussetzt, daß die Dauer des Bestandvertrages bestimmt, aber die Möglichkeit einer früheren Aufkündigung vorbehalten ist. Diese Gesetzesstelle konnte also bei Beantwortung der Frage, ob der streitige Bestandvertrag für die Zeit nach ungenütztem Verstreichen des ersten zulässigen Kündigungszeitpunktes als ein solcher auf eine bestimmte weitere Zeit oder als ein solcher auf unbestimmte Zeit anzusehen ist, nicht herangezogen werden. Im übrigen ist zu bemerken, daß ein Bestandverhältnis, das zwar der Form nach auf eine bestimmte Zeit eingegangen worden ist, aber dennoch vor Ablauf dieser Zeit von jedem der beiden Vertragsteile oder auch nur von einem von ihnen beliebig aufgelöst werden kann, in seiner Dauer unbestimmt ist. Soll die Anwendung des genannten Absatzes 3, Satz 2 nicht zu offenbar unvernünftigen und dem Willen der Parteien widersprechenden Ergebnissen führen, dann muß der Sinn dieser Gesetzesstelle dahin verstanden werden, daß nicht jede vorbehaltene schrankenlose Kündigungsmöglichkeit es der Behörde erlaubt, einen Bestandvertrag dennoch, wenn in ihm auch ein Endzeitpunkt des Vertragsverhältnisses angegeben ist, als einen Vertrag auf bestimmte Zeit zu werten, sondern daß dies nur dann zulässig ist, wenn die Möglichkeit der Kündigung für einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle vorgesehen ist. Somit wird auch in Fällen, in denen einem Vertragsteile das Kündigungsrecht überhaupt nicht oder für eine bestimmte Zeit nicht zusteht, der andere Vertragsteil aber nur in bestimmten Fällen, aber nicht schrankenlos nach freiem Belieben kündigen kann - wie es z. B. im Falle des hg. Erkenntnisses vom 13. Juli 1960, Slg. Nr. 2249 (F) vereinbart war -, ein Bestandvertrag auf bestimmte Zeit angenommen werden müssen. Ist allerdings nur ein Vertragsteil zeitlich gebunden, während der andere das Vertragsverhältnis ohne Beschränkung auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Gründe durch Kündigung auflösen kann, dann ist nach Ansicht des verstärkten Senates ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit anzunehmen. Zu dem zuletzt genannten Beweisgrunde der belangten Behörde sei zunächst bemerkt, daß Absatz 3, der genannten Tarifpost 5 seinem eindeutigen Wortlaute nach voraussetzt, daß die Dauer des Bestandvertrages bestimmt, aber die Möglichkeit einer früheren Aufkündigung vorbehalten ist. Diese Gesetzesstelle konnte also bei Beantwortung der Frage, ob der streitige Bestandvertrag für die Zeit nach ungenütztem Verstreichen des ersten zulässigen Kündigungszeitpunktes als ein solcher auf eine bestimmte weitere Zeit oder als ein solcher auf unbestimmte Zeit anzusehen ist, nicht herangezogen werden. Im übrigen ist zu bemerken, daß ein Bestandverhältnis, das zwar der Form nach auf eine bestimmte Zeit eingegangen worden ist, aber dennoch vor Ablauf dieser Zeit von jedem der beiden Vertragsteile oder auch nur von einem von ihnen beliebig aufgelöst werden kann, in seiner Dauer unbestimmt ist. Soll die Anwendung des genannten Absatzes 3, Satz 2 nicht zu offenbar unvernünftigen und dem Willen der Parteien widersprechenden Ergebnissen führen, dann muß der Sinn dieser Gesetzesstelle dahin verstanden werden, daß nicht jede vorbehaltene schrankenlose Kündigungsmöglichkeit es der Behörde erlaubt, einen Bestandvertrag dennoch, wenn in ihm auch ein Endzeitpunkt des Vertragsverhältnisses angegeben ist, als einen Vertrag auf bestimmte Zeit zu werten, sondern daß dies nur dann zulässig ist, wenn die Möglichkeit der Kündigung für einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle vorgesehen ist. Somit wird auch in Fällen, in denen einem Vertragsteile das Kündigungsrecht überhaupt nicht oder für eine bestimmte Zeit nicht zusteht, der andere Vertragsteil aber nur in bestimmten Fällen, aber nicht schrankenlos nach freiem Belieben kündigen kann - wie es z. B. im Falle des hg. Erkenntnisses vom 13. Juli 1960, Slg. Nr. 2249 (F) vereinbart war -, ein Bestandvertrag auf bestimmte Zeit angenommen werden müssen. Ist allerdings nur ein Vertragsteil zeitlich gebunden, während der andere das Vertragsverhältnis ohne Beschränkung auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Gründe durch Kündigung auflösen kann, dann ist nach Ansicht des verstärkten Senates ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit anzunehmen.

Bei der im vorliegenden Falle gegebenen Sachlage, daß ab 2. Jänner 1961 jeder der Vertragsteile, ohne sich auf besondere Gründe berufen zu müssen, das Bestandverhältnis einseitig vierteljährig auflösen kann, ist somit der Hinweis der belangten Behörde auf die übrigen Umstände, die sie veranlaßt haben, ein auch über den 31. März 1961 hinaus vereinbartes Bestandverhältnis auf bestimmte Zeit anzunehmen, hinfällig. Davon abgesehen, hat die belangte Behörde diese Umstände auch nicht richtig gewürdigt. Denn auch bei einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandverträge können die Parteien eine längere Vertragsdauer in den Bereich ihrer Erwägungen einbeziehen, wenn sie eine Ausnützung der vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten nicht für wahrscheinlich halten. Dies mag auch hier der Fall gewesen sein, weil als Bestandgeber die Republik Österreich (Eisenbahnverwaltung) auftritt, die sich im Verträge für die auf ihrer Seite in Betracht kommenden Fälle, daß sie die Bestandsache für eigene Zwecke benötigt oder daß die Bedürfnisse des Bahnbetriebes es erfordern, die Möglichkeit einer einmonatigen Kündigung gesichert hat, sodaß eine dreimonatige Kündigung durch den Bestandgeber wohl nur aus Gründen in Betracht kommen wird, die auf der Seite des Bestandnehmers liegen. Dieser aber ist wieder infolge der Errichtung von Baulichkeiten auf der Bestandsache an einer längeren Vertragsdauer interessiert. Denn diese Baulichkeiten gehen, wenn die Beschwerdeführerin kündigt und von ihrem Recht auf Abtragung der Baulichkeiten keinen Gebrauch macht und auch die Bahn die Abtragung nicht verlangt, ohne jede Entschädigung in das Eigentum der Bahn über. Kündigt aber die Bahn, dann hat sie nach dem Vertrag eine Entschädigung in der Höhe des Bauaufwandes, vermindert um die auf eine Benützungsdauer von 50 Jahren abgestellte Amortisation zu zahlen. Die Vereinbarung dieser bei Gebäuden üblichen 50jährigen Amortisationsdauer kann also nicht als eine vertragliche Bindung der Parteien an den Bestandvertrag auf eine so lange Zeit gewertet werden. Sie hat ja ihren Grund gerade umgekehrt in der Möglichkeit einer früheren Auflösung des Bestandverhältnisses. Weil aber andererseits auch die Möglichkeit einer längeren Vertragsdauer besteht, wird der Bestandzins für die Amortisationsdauer der Baulichkeiten vertraglich festgesetzt, während er für die Zeit nach Ablauf des Amortisationszeitraumes nach den Zinssätzen für Lagerräume in Bahnmagazinen, Bahnkellern und für Kanzleiräume berechnet werden soll. Diese Regelung kann aber nur solange verbindlich sein, als das Bestandverhältnis andauert. Eine Bindung der Parteien aus dem Bestandvertrag auf 50 Jahre kann daher aus ihr nicht abgeleitet werden. Es kommt aber, wie bereits ausgeführt worden ist, nicht darauf an, ob die Vertragsteile mit einer möglichen längeren Vertragsdauer gerechnet haben, sondern darauf, ob sie sich auf so lange Zeit binden wollten. Dies konnte aber im vorliegenden Falle nicht angenommen werden, weil beide Vertragsteile sich für die Zeit nach Verstreichen des erstmöglichen Kündigungstermines das Recht vorbehalten haben, das Vertragsverhältnis zu bestimmten Kündigungsterminen unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist einseitig zu beenden.

Da die belangte Behörde dies verkannt hat, erweist sich der angefochtene Bescheid, obwohl die belangte Behörde mit Recht davon ausgegangen ist, daß der streitige Bestandvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde, doch infolge Anwendung eines unrichtigen Vielfachen des jährlichen Bestandentgeltes als gesetzwidrig. Im übrigen kann jedoch der Vertrag auch nicht deshalb, weil er nach dem Vorgesagten zunächst auf eine bestimmte Zeit und nach deren Ablauf auf unbestimmte Zeit wirksam sein soll, zugleich gebührenrechtlich nicht als ein Vertrag auf unbestimmte Zeit gewertet werden. Es wäre also verfehlt, der Gebührenbemessung neben dem auf die bestimmte Vertragsdauer entfallenden Vielfachen des jährlichen Bestandentgeltes darüber hinaus noch gemäß § 33 TP. 5 Abs. 3 erster Satz GebG das dreifache jährliche Bestandentgelt zugrunde zu legen. Denn der vorliegende Bestandvertrag stellt sich als eine Einheit dar und kann als solcher somit entweder nur auf bestimmte oder auf unbestimmte Dauer abgeschlossen sein. Somit mußte der angefochtene Bescheid, wenn sich auch die dagegen erhobenen Einwendungen nur zum Teil als begründet erwiesen haben, doch, weil er ein einheitliches Ganzes darstellt, zur Gänze wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden. Wien, am 8. April 1964 Da die belangte Behörde dies verkannt hat, erweist sich der angefochtene Bescheid, obwohl die belangte Behörde mit Recht davon ausgegangen ist, daß der streitige Bestandvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde, doch infolge Anwendung eines unrichtigen Vielfachen des jährlichen Bestandentgeltes als gesetzwidrig. Im übrigen kann jedoch der Vertrag auch nicht deshalb, weil er nach dem Vorgesagten zunächst auf eine bestimmte Zeit und nach deren Ablauf auf unbestimmte Zeit wirksam sein soll, zugleich gebührenrechtlich nicht als ein Vertrag auf unbestimmte Zeit gewertet werden. Es wäre also verfehlt, der Gebührenbemessung neben dem auf die bestimmte Vertragsdauer entfallenden Vielfachen des jährlichen Bestandentgeltes darüber hinaus noch gemäß Paragraph 33, TP. 5 Absatz 3, erster Satz GebG das dreifache jährliche Bestandentgelt zugrunde zu legen. Denn der vorliegende Bestandvertrag stellt sich als eine Einheit dar und kann als solcher somit entweder nur auf bestimmte oder auf unbestimmte Dauer abgeschlossen sein. Somit mußte der

angefochtene Bescheid, wenn sich auch die dagegen erhobenen Einwendungen nur zum Teil als begründet erwiesen haben, doch, weil er ein einheitliches Ganzes darstellt, zur Gänze wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden. Wien, am 8. April 1964

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1964:1962000840.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at