

TE Vwgh Erkenntnis 1986/2/17 85/15/0112

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.02.1986

Index

32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;

Norm

GebG 1957 §33 TP5 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Reichel und die Hofräte Dr. Großmann, Dr. Närr, Dr. Wetzel und Dr. Kremla als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Brauhart, über die Beschwerde der X Handelsgesellschaft m.b.H. in G, vertreten durch Mag. Dr. Hella Ranner, Rechtsanwalt in Graz, Herrengasse 19/II, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark vom 14. Dezember 1984, Zl. B 228-7/84, betreffend Rechtsgebühr, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Mit Bestandvertrag vom 12. und 20. März 1984 hat die beschwerdeführende Partei von Johann B. aus dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 3629 KG. B ein Bauplatzgrundstück im unverbürgten Ausmaß von ca. 43.000 m² ab 1. Jänner 1984 in Bestand genommen. Laut Vertragspunkt II des Bestandvertrages beträgt der Bestandzins monatlich bis 1. Jänner 1986 S 360.000,-- und ab diesem Zeitpunkt S 414.000,-- zuzüglich der Umsatzsteuer. Laut Vertragspunkt III sollte die Vereinbarung mit 1. Jänner 1984 beginnen und auf unbestimmte Zeit gelten. Im Vertragspunkt IV wurde sodann vereinbart, daß der Bestandvertrag von den Vertragsteilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen aufgekündigt werden kann. Der Bestandgeber verzichtete jedoch bis 31. Dezember 1986, die Bestandnehmerin ihrerseits bis 31. Dezember 1984 auf das Kündigungsrecht. Für den Bestandgeber sollte dieser Verzicht nicht gelten, wenn über das Vermögen der Bestandnehmerin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, sie mit der Zahlung von zwei Bestandzinsen im Rückstand ist und die Zahlung trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes an die Bestandnehmerin zu Händen eines Geschäftsführers nicht nachgeholt sowie ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Bestandsobjekt gemacht wird. Mit Bestandvertrag vom 12. und 20. März 1984 hat die beschwerdeführende Partei von Johann B. aus dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ. 3629 KG. B ein Bauplatzgrundstück im unverbürgten Ausmaß von ca. 43.000 m² ab 1. Jänner 1984 in Bestand genommen. Laut Vertragspunkt römisch zwei des Bestandvertrages beträgt der Bestandzins monatlich bis 1. Jänner 1986

S 360.000,-- und ab diesem Zeitpunkt S 414.000,-- zuzüglich der Umsatzsteuer. Laut Vertragspunkt römisch drei sollte die Vereinbarung mit 1. Jänner 1984 beginnen und auf unbestimmte Zeit gelten. Im Vertragspunkt römisch vier wurde sodann vereinbart, daß der Bestandvertrag von den Vertragsteilen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen aufgekündigt werden kann. Der Bestandgeber verzichtete jedoch bis 31. Dezember 1986, die Bestandnehmerin ihrerseits bis 31. Dezember 1984 auf das Kündigungsrecht. Für den Bestandgeber sollte dieser Verzicht nicht gelten, wenn über das Vermögen der Bestandnehmerin ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, sie mit der Zahlung von zwei Bestandzinsen im Rückstand ist und die Zahlung trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes an die Bestandnehmerin zu Händen eines Geschäftsführers nicht nachgeholt sowie ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Bestandsobjekt gemacht wird.

Für diese Vereinbarung schrieb das zuständige Finanzamt der Beschwerdeführerin eine Bestandvertragsgebühr vom vierfachen Jahresentgelt als Bemessungsgrundlage (ein Jahr bestimmte Zeit plus unbestimmte Zeit) vor.

In der dagegen erhobenen Berufung, mit der nur die Zugrundelegung einer Vertragsdauer von mehr als drei Jahren (unbestimmte Zeit) für Zwecke der Gebührenbemessung bekämpft wurde, wandte die Beschwerdeführerin im wesentlichen ein, laut Vertragsurkunde sei das Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und eine einmonatige Kündigungsfrist vereinbart worden. Der Verzicht der Beschwerdeführerin auf das Kündigungsrecht sei nur für eine sehr kurze Zeit, vom Vertragsdatum ausgehend nur für knapp neun Monate, vereinbart worden. Im Sinne des Vertrages und in wirtschaftlicher Betrachtungsweise könne dies nicht als eine Fixierung der Bestandzeit, sondern als eine bloße Fristsetzung für die Kündigung angesehen werden. Für ihre Rechtsauffassung, daß daraus nicht ein Vertragsabschluß auf bestimmte und anschließend unbestimmte Zeit abgeleitet werden könne, berief sich die Beschwerdeführerin auf zwei Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Juli 1970, Zl. 1218/69, und vom 2. Juli 1981, Zl. 15/0701/80. Die Beschwerdeführerin beantragte, die Bestandvertragsgebühr für den gegenständlichen Vertrag nur für eine unbestimmte Vertragsdauer ausgehend vom dreifachen Jahresentgelt festzusetzen.

Nachdem das Finanzamt diese Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 26. Juni 1984 abgewiesen hat, beantragte die beschwerdeführende Partei die Vorlage ihres Rechtsmittels an die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Mit dem nunmehr mit Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. In der Begründung dieses Bescheides führte die belangte Behörde unter Hinweis auf die §§ 17 Abs. 1 und 33 TP 5 Abs. 1 und Abs. 3 Gebührengesetz 1957 aus, da keine der beiden Vertragsteile laut dem Inhalt des Vertrages berechtigt sei, im ersten Vertragsjahr das Vertragsverhältnis aufzukündigen, liege ein auf ein Jahr unkündbares Vertragsverhältnis vor und es beginne daher die unbestimmte Vertragsdauer erst am 1. Jänner 1985. Für die im Berufungsverfahren allein strittige Gebührenbemessung unter Zugrundelegung einer bestimmten Vertragsdauer von einem Jahr sei daher eine Gebührenpflicht gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG 1957 gegeben. Aus den von der beschwerdeführenden Partei angeführten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes könne für ihren Standpunkt deshalb nichts gewonnen werden, weil diesen Erkenntnissen ein anderer Sachverhalt zugrundegelegt sei. In beiden Fällen wäre nämlich im wesentlichen nur ein einseitiger Kündigungsverzicht vorgelegen. Im übrigen sei gemäß § 17 Abs. 1 Gebührengesetz 1957 für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Da die gegenständliche Vertragsurkunde so eindeutig und klar formuliert sei und aus ihr hervorgehe, daß keine der Vertragsseiten berechtigt sei, das Bestandverhältnis im ersten Vertragsjahr aufzukündigen, könnten mit dem Hinweis auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise weder die in Punkt IV des Bestandvertrages beurkundeten Vereinbarungen noch die sich daraus ergebenden gebührenrechtlichen Konsequenzen für die auf ein Jahr vertraglich vereinbarte bestimmte Vertragsdauer beseitigt werden. Mit dem nunmehr mit Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. In der Begründung dieses Bescheides führte die belangte Behörde unter Hinweis auf die Paragraphen 17, Absatz eins und 33 TP 5 Absatz eins und Absatz 3, Gebührengesetz 1957 aus, da keine der beiden Vertragsteile laut dem Inhalt des Vertrages berechtigt sei, im ersten Vertragsjahr das Vertragsverhältnis aufzukündigen, liege ein auf ein Jahr unkündbares Vertragsverhältnis vor und es beginne daher die unbestimmte Vertragsdauer erst am 1. Jänner 1985. Für die im Berufungsverfahren allein strittige Gebührenbemessung unter Zugrundelegung einer bestimmten Vertragsdauer von einem Jahr sei daher eine Gebührenpflicht gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG 1957 gegeben. Aus den von der beschwerdeführenden Partei angeführten Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes könne für ihren Standpunkt deshalb nichts gewonnen werden, weil diesen Erkenntnissen ein anderer Sachverhalt zugrundegelegt sei. In beiden Fällen wäre nämlich im wesentlichen nur ein einseitiger

Kündigungsverzicht vorgelegen. Im übrigen sei gemäß Paragraph 17, Absatz eins, Gebührengesetz 1957 für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Da die gegenständliche Vertragsurkunde so eindeutig und klar formuliert sei und aus ihr hervorgehe, daß keine der Vertragsseiten berechtigt sei, das Bestandverhältnis im ersten Vertragsjahr aufzukündigen, könnten mit dem Hinweis auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise weder die in Punkt römisch vier des Bestandvertrages beurkundeten Vereinbarungen noch die sich daraus ergebenden gebührenrechtlichen Konsequenzen für die auf ein Jahr vertraglich vereinbarte bestimmte Vertragsdauer beseitigt werden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit der den Ausführungen zufolge Rechtswidrigkeit des Inhaltes und in eventu Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihrem Recht, daß der gegenständliche Mietvertrag nur als Vertrag mit unbestimmter Vertragsdauer betrachtet wird und als Gebührenbemessungsgrundlage deshalb nur der dreifache Jahreswert anzusetzen ist, verletzt.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift mit dem Antrag erstattet, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG unterliegen Bestandverträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, einer Gebühr von 1 v.H. des Wertes. Nach Abs. 3 derselben Tarifpost ist bei unbestimmter Dauer des Bestandvertrages als Wert das dreifache Jahresentgelt anzunehmen. Ist die Dauer des Bestandvertrages bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht. Gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG unterliegen Bestandverträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, einer Gebühr von 1 v.H. des Wertes. Nach Absatz 3, derselben Tarifpost ist bei unbestimmter Dauer des Bestandvertrages als Wert das dreifache Jahresentgelt anzunehmen. Ist die Dauer des Bestandvertrages bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

Im vorliegenden Fall steht zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ausschließlich in Streit, ob die belangte Behörde für den gegenständlichen Bestandvertrag neben der Festsetzung der Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG noch eine Gebühr gemäß Abs. 1 derselben Tarifpost vorschreiben durfte. Während die belangte Behörde sich zu einer derartigen Vorgangsweise auf Grund des Gesetzes für verpflichtet erachtete, weil der seinem Wortlaut nach auf bestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag auch den Kündigungsverzicht beider Vertragsteile für das erste Bestandjahr enthielt, vertritt die Beschwerdeführerin nunmehr den Standpunkt, es sei unzulässig, einen Bestandvertrag sowohl als Bestandvertrag auf bestimmte Zeit als auch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen zu betrachten. Im übrigen sei die von der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht in ihrem Fall schon deshalb unzutreffend, weil nach dem Inhalt des Bestandvertrages der Bestandgeber auch während der Dauer des Kündigungsverzichtes aus bestimmten Gründen das Mietverhältnis aufkündigen hätte dürfen. Zuletzt wird von der Beschwerdeführerin das schon bisher gebrauchte Argument ins Treffen geführt, es liege kein Kündigungsverzicht sondern nur eine Verlängerung der Kündigungsfrist - vor, zumal der Bestandgeber auch innerhalb dieses Zeitraumes die Möglichkeit gehabt habe, unter bestimmten Voraussetzungen den Vertrag aufzulösen. Beide Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens stützen sich zur Untermauerung ihrer Rechtsansicht auf eine Reihe von Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes. Im vorliegenden Fall steht zwischen den Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ausschließlich in Streit, ob die belangte Behörde für den gegenständlichen Bestandvertrag neben der Festsetzung der Gebühr gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG noch eine Gebühr gemäß Absatz eins, derselben Tarifpost vorschreiben durfte. Während die belangte Behörde sich zu einer derartigen Vorgangsweise auf Grund des Gesetzes für verpflichtet erachtete, weil der seinem Wortlaut nach auf bestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag auch den Kündigungsverzicht beider Vertragsteile für das erste Bestandjahr enthielt, vertritt die Beschwerdeführerin nunmehr den Standpunkt, es sei unzulässig, einen Bestandvertrag sowohl als Bestandvertrag auf bestimmte Zeit als auch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen zu betrachten. Im übrigen sei die von der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht in ihrem Fall schon deshalb unzutreffend, weil nach dem Inhalt des Bestandvertrages der Bestandgeber auch während der Dauer des Kündigungsverzichtes aus bestimmten Gründen das Mietverhältnis aufkündigen hätte dürfen. Zuletzt wird von der Beschwerdeführerin das schon bisher gebrauchte Argument ins Treffen geführt, es liege kein Kündigungsverzicht sondern nur eine Verlängerung der Kündigungsfrist -

die ansonsten ein Monat betrage - vor, zumal der Bestandgeber auch innerhalb dieses Zeitraumes die Möglichkeit gehabt habe, unter bestimmten Voraussetzungen den Vertrag aufzulösen. Beide Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens stützen sich zur Untermauerung ihrer Rechtsansicht auf eine Reihe von Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes.

In der Tat liegt zu § 33 TP 5 GebG 1957 eine umfassende Rechtsprechung vor. Dabei hatte sich der Verwaltungsgerichtshof insbesondere mit der Frage, wie ein Bestandvertrag zu vergebühren ist, der zwar auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, bei dem aber die Vertragsteile für bestimmte Zeit auf die Ausübung des Kündigungsrechtes verzichtet haben, sehr häufig auseinanderzusetzen. Hiebei hat der Verwaltungsgerichtshof, ausgehend von den Erkenntnissen verstärkter Senate vom 8. April 1964, Zl. 840/62, Slg. Nr. 3058/F, und vom 3. Dezember 1964, Zl. 143/63, Slg. Nr. 3190/F, in ständiger Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht, daß auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträge, bei denen aber gleich der streitgegenständlichen Vereinbarung vom 12. und 20. März 1984 zunächst für eine bestimmte Zeit ein beiderseitiger Kündigungsverzicht vereinbart wurde, für die Zeit des Kündigungsverzichtes als Verträge mit bestimmter Dauer und für die anschließende unbestimmte Zeit als solche von unbestimmter Vertragsdauer zu vergebühren sind. Beispielhaft seien die Erkenntnisse vom 21. Oktober 1971, Zl. 2193/70, vom 10. Februar 1972, Slg. Nr. 4340/F, vom 2. März 1972, Zl. 796/71, vom 18. Februar 1976, Slg. Nr. 4941/F, und vom 5. Juni 1978, Slg. Nr. 5271/F, erwähnt. Übereinstimmend mit dem Schrifttum vertritt der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, daß dieser Rechtsprechung auch nach Inkrafttreten der Gebührengesetz-Novelle 1976 eingeschränkte Bedeutung zukommt (siehe z. B. Warnung-Dorazil³, Die Stempel- und Rechtsgebühren, S. 198 ff, Gaier, Kommentar zum Gebührengesetz, § 33 TP 5, RZ 36, Frotz-Hügel-Popp, Kommentar zum Gebührengesetz, § 33 TP 5 B II 2 b und Förster-Schnabl, Gebühren und Verkehrssteuern, S. 132 f). In der Tat liegt zu Paragraph 33, TP 5 GebG 1957 eine umfassende Rechtsprechung vor. Dabei hatte sich der Verwaltungsgerichtshof insbesondere mit der Frage, wie ein Bestandvertrag zu vergebühren ist, der zwar auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, bei dem aber die Vertragsteile für bestimmte Zeit auf die Ausübung des Kündigungsrechtes verzichtet haben, sehr häufig auseinanderzusetzen. Hiebei hat der Verwaltungsgerichtshof, ausgehend von den Erkenntnissen verstärkter Senate vom 8. April 1964, Zl. 840/62, Slg. Nr. 3058/F, und vom 3. Dezember 1964, Zl. 143/63, Slg. Nr. 3190/F, in ständiger Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht, daß auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträge, bei denen aber gleich der streitgegenständlichen Vereinbarung vom 12. und 20. März 1984 zunächst für eine bestimmte Zeit ein beiderseitiger Kündigungsverzicht vereinbart wurde, für die Zeit des Kündigungsverzichtes als Verträge mit bestimmter Dauer und für die anschließende unbestimmte Zeit als solche von unbestimmter Vertragsdauer zu vergebühren sind. Beispielhaft seien die Erkenntnisse vom 21. Oktober 1971, Zl. 2193/70, vom 10. Februar 1972, Slg. Nr. 4340/F, vom 2. März 1972, Zl. 796/71, vom 18. Februar 1976, Slg. Nr. 4941/F, und vom 5. Juni 1978, Slg. Nr. 5271/F, erwähnt. Übereinstimmend mit dem Schrifttum vertritt der Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, daß dieser Rechtsprechung auch nach Inkrafttreten der Gebührengesetz-Novelle 1976 eingeschränkte Bedeutung zukommt (siehe z. B. Warnung-Dorazil³, Die Stempel- und Rechtsgebühren, S. 198 ff, Gaier, Kommentar zum Gebührengesetz, Paragraph 33, TP 5, RZ 36, Frotz-Hügel-Popp, Kommentar zum Gebührengesetz, Paragraph 33, TP 5 B römisch zwei 2 b und Förster-Schnabl, Gebühren und Verkehrssteuern, S. 132 f).

Die Beschwerdeführerin zieht nun die Vergebührung der gegenständlichen Vereinbarung als Bestandvertrag von unbestimmter Dauer wie auch bereits im Abgabungsverfahren nicht in Zweifel. Sie wendet sich aber gegen die Annahme einer zusätzlichen, bestimmten Vertragsdauer entsprechend dem nach dem Urkundeninhalt vereinbarten einjährigen Kündigungsverzicht der Vertragspartner. Soweit die Beschwerde in diesem Zusammenhang meint, aus dem oben angeführten Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 8. April 1964, Slg. Nr. 3058/F, entnehmen zu können, daß der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen habe, es sei unzulässig, einen Vertrag, auch wenn er zunächst auf bestimmte Zeit und nach deren Ablauf auf unbestimmte Zeit wirksam sein sollte, zugleich gebührenrechtlich noch als einen Vertrag auf unbestimmte Zeit zu werten, kann ihr schon deshalb nicht gefolgt werden, weil der Verwaltungsgerichtshof in dem angeführten Erkenntnis eine derartige Aussage nicht getroffen hat. Allen in diesem Zusammenhang ergangenen Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes ist vielmehr der Rechtssatz gemeinsam, daß ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag, bei dem aber gleichzeitig ein beiderseitiger Kündigungsverzicht für eine bestimmte Zeit vereinbart wurde, für die Zeit des Kündigungsverzichtes als Vertrag mit bestimmter Dauer und für die anschließende unbestimmte Zeit als solcher von unbestimmter Vertragsdauer zu vergebühren ist.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag aber auch den weiteren von der Beschwerde vorgebrachten Argumenten, der hier

zu beurteilende Vertragsinhalt gleiche dem im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Juli 1970, Zl. 1218/69, gewürdigten Sachverhalt, weil auch im gegenständlichen Fall der Bestandgeber nach dem Inhalt der Vertragsurkunde berechtigt sei, trotz Verzichtes von seinem Kündigungsrecht in bestimmten Fällen Gebrauch zu machen, nicht zu folgen. Zwar ist es richtig, daß laut Punkt IV des vorliegenden Bestandvertrages der Bestandgeber trotz des während des ersten Jahres der Vertragsdauer bestehenden Kündigungsverzichtes berechtigt blieb, das Bestandverhältnis dann aufzukündigen, wenn über das Vermögen der Bestandnehmerin ein Insolvenzverfahren eröffnet, sie mit der Zahlung von zwei Bestandzinsen im Rückstand ist und die Zahlung trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes an die Bestandnehmerin zu Händen eines Geschäftsführers nicht nachgeholt sowie ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Bestandsobjekt gemacht wird. Abgesehen davon, daß dem von der Beschwerdeführerin herangezogenen Erkenntnis ein anderer Sachverhalt zugrundelag (in jedem Fall fehlte es an einem beiderseitigen Kündigungsverzicht), hat der Verwaltungsgerichtshof auch in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt eingenommen, daß ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag gebührenrechtlich als solcher auf bestimmte Dauer anzusehen ist, wenn das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 22. Dezember 1976, Zl. 2163/74, Slg. Nr. 5066/F). Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist nach dem eben zitierten Erkenntnis eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muß. Während die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 19 Abs. 2 Mietengesetz keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit darstellt, vermögen ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten die grundsätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis nicht aufzuheben. Der Verwaltungsgerichtshof vermag aber auch den weiteren von der Beschwerde vorgebrachten Argumenten, der hier zu beurteilende Vertragsinhalt gleiche dem im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Juli 1970, Zl. 1218/69, gewürdigten Sachverhalt, weil auch im gegenständlichen Fall der Bestandgeber nach dem Inhalt der Vertragsurkunde berechtigt sei, trotz Verzichtes von seinem Kündigungsrecht in bestimmten Fällen Gebrauch zu machen, nicht zu folgen. Zwar ist es richtig, daß laut Punkt römisch vier des vorliegenden Bestandvertrages der Bestandgeber trotz des während des ersten Jahres der Vertragsdauer bestehenden Kündigungsverzichtes berechtigt blieb, das Bestandverhältnis dann aufzukündigen, wenn über das Vermögen der Bestandnehmerin ein Insolvenzverfahren eröffnet, sie mit der Zahlung von zwei Bestandzinsen im Rückstand ist und die Zahlung trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes an die Bestandnehmerin zu Händen eines Geschäftsführers nicht nachgeholt sowie ein erheblich nachteiliger Gebrauch vom Bestandsobjekt gemacht wird. Abgesehen davon, daß dem von der Beschwerdeführerin herangezogenen Erkenntnis ein anderer Sachverhalt zugrundelag (in jedem Fall fehlte es an einem beiderseitigen Kündigungsverzicht), hat der Verwaltungsgerichtshof auch in ständiger Rechtsprechung den Standpunkt eingenommen, daß ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag gebührenrechtlich als solcher auf bestimmte Dauer anzusehen ist, wenn das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist vergleiche , z. B. das hg. Erkenntnis vom 22. Dezember 1976, Zl. 2163/74, Slg. Nr. 5066/F). Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist nach dem eben zitierten Erkenntnis eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muß. Während die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach Paragraph 19, Absatz 2, Mietengesetz keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit darstellt, vermögen ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten die grundsätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis nicht aufzuheben.

Im vorliegenden Fall hat der Bestandgeber den von ihm erklärten Kündigungsverzicht für die Dauer eines Jahres hinsichtlich jener wichtigen Kündigungsgründe im Sinne des Mietengesetzes eingeschränkt, die auf Umständen beruhen, die allein die beschwerdeführende Partei als Bestandnehmer zu vertreten hat (wie Nichtzahlung des Mietzinses, ein erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietobjektes und Eröffnung des Insolvenzverfahrens). Der Bestandgeber ist aber nach dem Wortlaut des Mietvertrages nicht berechtigt, innerhalb der bestimmten Dauer von einem Jahr wegen aller anderen Kündigungsgründe eine Kündigung vorzunehmen. Die Verhältnisse des

Beschwerdefalles entsprechen im wesentlichen jenen, wie sie dem schon zitierten hg. Erkenntnis vom 22. Dezember 1976 zugrundelagen. Die im gegenständlichen Beschwerdefall dem Bestandgeber auf Grund des Mietvertrages verbliebenen Kündigungsmöglichkeiten sind ihrem Gewicht und ihrer Wahrscheinlichkeit nach ebenfalls nicht umfassender Natur. Auf Grund des Gesagten hat die belangte Behörde den gegenständlichen Mietvertrag zutreffend dahin verstanden, daß hiedurch auch der Bestandgeber durch weitgehende Einschränkung seiner Kündigungsmöglichkeiten eine Bindung auf die bestimmte Dauer von einem Jahr eingegangen ist.

Zuletzt wird von der Beschwerdeführerin - wie bereits im Abgabungsverfahren der Standpunkt vertreten, der einjährige Kündigungsverzicht könne nur als Verlängerung der Kündigungsfrist, welche ansonsten ein Monat beträgt, angesehen werden. Dies deshalb, weil der Bestandgeber auch innerhalb dieses Zeitraumes die Möglichkeit der Vertragsauflösung unter bestimmten Voraussetzungen habe. Aus dem Hinweis der beschwerdeführenden Partei auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Juli 1981, Zl. 15/0701/80, kann in diesem Zusammenhang schon deshalb nichts für ihren Standpunkt gewonnen werden, weil in jenem Fall von vornherein nur eine einjährige Kündigungsfrist zu beurteilen war. Im Beschwerdefall ist dagegen nach dem eindeutigen Vertragsinhalt eine einmonatige Kündigungsfrist und darüber hinaus ein beiderseitiger einjähriger Kündigungsverzicht vereinbart worden. Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist nun der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) für die Festsetzung der Gebühren maßgebend. Wie angesichts des klaren Wortlautes des zu beurteilenden Mietvertrages der vereinbarte Kündigungsverzicht in eine einjährige Kündigungsfrist während des ersten Vertragsjahres umgedeutet werden soll, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen. Zuletzt wird von der Beschwerdeführerin - wie bereits im Abgabungsverfahren der Standpunkt vertreten, der einjährige Kündigungsverzicht könne nur als Verlängerung der Kündigungsfrist, welche ansonsten ein Monat beträgt, angesehen werden. Dies deshalb, weil der Bestandgeber auch innerhalb dieses Zeitraumes die Möglichkeit der Vertragsauflösung unter bestimmten Voraussetzungen habe. Aus dem Hinweis der beschwerdeführenden Partei auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Juli 1981, Zl. 15/0701/80, kann in diesem Zusammenhang schon deshalb nichts für ihren Standpunkt gewonnen werden, weil in jenem Fall von vornherein nur eine einjährige Kündigungsfrist zu beurteilen war. Im Beschwerdefall ist dagegen nach dem eindeutigen Vertragsinhalt eine einmonatige Kündigungsfrist und darüber hinaus ein beiderseitiger einjähriger Kündigungsverzicht vereinbart worden. Gemäß Paragraph 17, Absatz eins, GebG ist nun der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) für die Festsetzung der Gebühren maßgebend. Wie angesichts des klaren Wortlautes des zu beurteilenden Mietvertrages der vereinbarte Kündigungsverzicht in eine einjährige Kündigungsfrist während des ersten Vertragsjahres umgedeutet werden soll, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht zu erkennen.

Die Beschwerdeführerin vermochte sohin keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Ihre Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerdeführerin vermochte sohin keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Ihre Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, BGBl. Nr. 243, insbesondere deren Art. III Abs. 2. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 30. Mai 1985, Bundesgesetzblatt, Nr. 243, insbesondere deren Artikel römisch drei, Absatz 2,

Wien, am 17. Februar 1986

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1986:1985150112.X00

Im RIS seit

17.02.1986

Zuletzt aktualisiert am

30.08.2017

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at