

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/10/25 2006/16/0111

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 25.10.2006

## Index

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

## Norm

ABGB §1109;  
ABGB §1110;  
GebG 1957 §33 TP5;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger, Dr. Köller, Dr. Thoma und Dr. Zehetner als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Siegl, über die Beschwerde des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 1. Juni 2006, ZI. RV/0255-W/06, betreffend Rechtsgebühr (mitbeteiligte Partei:

G AG in W, vertreten durch die Dr. Wilhelm Schlein Rechtsanwalt GmbH in 1010 Wien, Kohlmarkt 5/3), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

## Begründung

Am 2. Juni 2003 schlossen die Rechtsvorgängerin der mitbeteiligten Partei als Vermieterin und die Firma M. AG als Mieterin einen Mietvertrag über eine in Wien VI gelegene Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 82,85 m<sup>2</sup> (bestehend aus drei Zimmern, Küche, Vorraum, Bad und WC) und einer Terrasse im Ausmaß von 61,28 m<sup>2</sup>.

Der Mietvertrag lautet, soweit im Beschwerdefall von Relevanz:

"III.

...

3. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet auf das Recht nach § 1096 ABGB, die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes von der Vermieterin zu fordern. Der Vermieterin obliegt die Behebung von ernsten Schäden des Hauses. ...

XI.

...

3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses übergibt der Mieter das Kellerabteil geräumt, die Bestandseinheit neu ausgemalt weiß, Böden ordnungsgemäß gereinigt, die Einrichtungsgegenstände ordnungsgemäß gereinigt, geräumt von seinen Fahrnissen und besenrein.

...

XX.

Besondere Vereinbarungen:

1. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die zentrale Wärmeversorgungsanlage, an die das Mietobjekt angeschlossen ist, von der Firma Fernwärme Wien GmbH betrieben wird. Energie aus der zentralen Wärmeversorgungsanlage kann nur bei Abschluss eines entsprechenden Wärmeenergiebezugsvertrages mit der Firma Fernwärme Wien GmbH bezogen werden.

Der Mieter verpflichtet sich daher, einen Wärmeenergiebezugsvertrag direkt mit der Firma Fernwärme Wien GmbH abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses bis zur rechtmäßigen Rückstellung des Mietobjektes aufrecht zu erhalten. Er haftet der Vermieterin für alle Schäden, insbesondere auch an der Substanz des Hauses, die daraus entstehen, dass ein derartiger Energiebezugsvertrag nicht besteht.

..."

Mit Bescheid vom 27. Oktober 2005 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gegenüber der Mitbeteiligten die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957 unter Einbeziehung der Verpflichtung, die Bestandseinheit bei Rückstellung neu auszumalen, sowie der Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmeenergiebezugsvertrages in die Bemessungsgrundlage gemäß § 201 BAO fest.

In ihrer Berufung vertrat die Mitbeteiligte den Standpunkt, dass weder die Verpflichtung zum Abschluss eines Fernwärmevertrages noch jene zum Ausmalen des Bestandobjektes einen gebührenrechtlich relevanten Tatbestand darstellten.

Nachdem die Abgabenbehörde erster Instanz die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 22. Dezember 2005 abgewiesen hatte, beantragte die Mitbeteiligte die Entscheidung der Abgabenbehörde zweiter Instanz über ihre Berufung.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Berufung Folge und änderte den Erstbescheid dahingehend ab, dass die Gebühr nach § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957 mit dem Betrag von EUR 414,34 - sohin auf einer Bemessungsgrundlage unter Ausschluss der eingangs genannten Verpflichtungen zum Ausmalen des Bestandobjektes sowie zum Abschluss eines Wärmeenergiebezugsvertrages - fest. Begründend führte die belangte Behörde - nach Wiedergabe des § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957, von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu dieser Bestimmung, Zitierung des § 1096 Abs. 1 ABGB und diesbezüglicher Kommentierungen - im Kern aus, es wäre im Sinne des § 1109 ABGB zu prüfen, in welchem Zustand der Mieter die Bestandseinheit übernommen habe. Ob er demgemäß in Ausführung der Wiederherstellung des Übernahmestandes § 1109 ABGB zufolge auszumalen hätte und ob dementsprechend im Vertrag eine abweichende Regelung getroffen worden sei. Dessen ungeachtet sei jedoch der Argumentation der Mitbeteiligten zu folgen, wonach diese Ausmalarbeiten keine Übernahme von Verpflichtungen darstellten, die der Sicherung, der Erhaltung der Bestandsache oder der Erleichterung der Ausübung des bestimmungsgemäßen Gebrauches dieser Sache dienten, sondern vielmehr der Zustandserhaltung im vorgenannten Sinne. Es handle sich bei den Ausmalarbeiten um keine gebührenrechtlich relevante Nebenleistung.

Betreffend die Verpflichtung zum Abschluss eines Wärmeenergiebezugsvertrages führte die belangte Behörde nach weiterer Wiedergabe von Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zusammengefasst aus, die allgemeine Verpflichtung des Mieters, einen Wärmeenergiebezugsvertrag direkt mit der Fernwärme Wien GmbH abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten, gehöre nicht mehr zu den Leistungen aus dem Mietvertrag. Für diese Verpflichtung könne daher kein Entgelt angesetzt und in die Bemessungsgrundlage der Mietvertragsgebühr einbezogen werden. Ein offensichtliches Naheverhältnis der Vermieterin zur Fernwärme Wien GmbH sei von der Erstbehörde weder argumentiert noch behauptet worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die Amtsbeschwerde der Abgabenbehörde erster Instanz, in der die Aufhebung des

angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes begeht wird. Die Abgabenbehörde erster Instanz bringt in ihrer Beschwerde vor, gerade der Umstand, dass die Kosten des Ausmalens als Zustandserhaltung zu qualifizieren seien, rechtfertige die Einbeziehung dieser Kosten in die Bemessungsgrundlage. Weiters habe die Mitbeteiligte grundsätzlich die Voraussetzungen für die Beheizung des Mietgegenstandes geschaffen und dadurch der Mieterin die Ausübung des Gebrauches der Bestandsache erleichtert. Es könne aber keinen Unterschied machen, ob die Kosten für die Beheizung zentral verrechnet und von der Mieterin aliquot nach einem festgelegten Aufteilungsschlüssel der Mitbeteiligten ersetzt würden oder ob die Mieterin mit einem Dritten, nämlich der Firma Fernwärme Wien GmbH, verrechne. Durch die zentrale Wärmeversorgungsanlage werde unbestritten der Mieterin die Ausübung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der Bestandsache erleichtert. Auch wenn den Beheizungs- und Warmwasserkosten auf Grund des separaten, mit der Fernwärme Wien GmbH abgeschlossenen Wärmebezugsvertrages werkvertragliche Elemente zu Grunde lägen, seien diese Kosten ebenfalls Teil des Entgeltes und daher in die Gebührenbemessungsgrundlage einzubeziehen. Dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Mietvertrag und Wärmebezugsvertrag bestehe, ergebe sich auch aus der Haftung des Mieters für Schäden, insbesondere an der Substanz des Hauses, die durch Nichtabschluss eines Energiebezugsvertrages entstünden. Auch wenn durch den Wärmebezugsvertrag die Leistung des Mieters an einen Dritten erbracht werde, seien diese Kosten dennoch in die Gebührenbemessungsgrundlage einzubeziehen. Der Verwaltungsgerichtshof habe im Zusammenhang mit Vollkaskoversicherungsprämien beim Kfz Leasing die Einbeziehung von Leistungen an Dritte bejaht.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Gleichfalls hat die Mitbeteiligte eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde als unbegründet begeht.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957 unterwirft Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewissen Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert der Rechtsgebühr, und zwar im Allgemeinen mit 1 v.H.

Gemäß § 1096 Abs. 1 ABGB sind Vermieter und Verpächter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf dieser Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden.

Gemäß § 1109 ABGB muss der Bestandnehmer nach geendigtem Bestandvertrage die Sache dem etwa errichteten Inventarium gemäß oder doch in dem Zustand, in welchem er sie übernommen hat, gepachtete Grundstücke aber mit Rücksicht auf die Jahreszeit, in welcher der Pacht geendigt worden ist, in gewöhnlicher wirtschaftlicher Kultur zurückstellen. Weder ein Zurückbehaltungsrecht oder die Einwendung der Kompensation noch selbst des früheren Eigentumsrechtes kann ihn vor der Zurückstellung schützen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zählen zum "Wert", von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen. Dazu zählt auch ein Entgelt des Bestandnehmers an den Bestandgeber für die Übernahme anderstypischer Verpflichtungen des Bestandgebers zur Sicherung der Erhaltung der Bestandsache bzw. ihres besseren störungsfreien Gebrauches. Dienten die gegenständlichen Serviceleistungen der Erleichterung der Ausübung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der vermieteten Büroräumlichkeiten, so bildete das Entgelt dafür einen Teil des Preises und damit der Gebührenbemessungsgrundlage (vgl. die in Fellner, Stempel- und Rechtsgebühren, unter Rz. 75 und 76 zu § 33 TP 5 GebG 1957 wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Alle Leistungen, die im Austauschverhältnis zur Einräumung des Bestandrechtes stehen, sind in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Wenn der Bestandnehmer neben der bloßen Überlassung des Gebrauches auch andere Verpflichtungen übernimmt, die der Erleichterung der Ausübung des widmungsgemäßen Gebrauches der Bestandsachen dienen, dann ist ein dafür bedungenes Entgelt Teil des Preises. Für die Einbeziehung des Wertes einer

Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nach § 33 TP 5 GebG ist nicht entscheidend, dass diese Verpflichtung gegenüber dem Bestandgeber selbst zu erbringen ist (vgl. Fellner aaO).

Wesentlich für die Einbeziehung einer Leistung in die Bemessungsgrundlage ist, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache besteht (vgl. Fellner, aaO, Rz 77 zu § 33 TP 5 GebG).

Die belangte Behörde sah vorerst einmal in der Verpflichtung, den Bestandgegenstand neu ausgemalt zurückzustellen, lediglich eine solche zur Erhaltung des Zustandes, in welchem der Bestandnehmer die Bestandsache übernommen und in welchem er sie schon nach dem Gesetz zurückzustellen habe.

Die gesetzlichen Verpflichtungen des Bestandnehmers im Zuge der Zurückstellung der Bestandsache sind im § 1109 ABGB näher geregelt, der auch im Anwendungsbereich des MRG maßgebend ist.

Bestandobjekte - mit Ausnahme gepachteter Grundstücke - sind nach § 1109 ABGB in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie übernommen wurden, jedoch mit den Verschlechterungen, die sich aus der gewöhnlichen Abnutzung und infolge von Schäden ergeben, für die der Bestandnehmer nicht haftet (vgl. etwa Würth in Rummel, Kommentar zum ABGB I3, Rz. 7 zu §§ 1109, 1110 ABGB).

Zu solchen Verschlechterungen, die sich aus der gewöhnlichen Abnutzung ergeben, zählt etwa auch das Altern der Wandfarbe. Von Gesetzes wegen wäre daher im vorliegenden Fall die Mieterin nicht dazu verpflichtet gewesen, den Bestandgegenstand neu ausgemalt zurückzustellen, wie dies im Punkt XI.3. - vom Gesetz abweichend - vereinbart wurde. Damit geht entgegen der Ansicht der belangten Behörde diese Verpflichtung der Mieterin aus dem Mietvertrag über jene nach § 1109 ABGB hinaus, den Bestandgegenstand in dem Zustand zurückzustellen, in dem er übernommen worden war, jedoch unter Inkaufnahme der Verschlechterungen infolge gewöhnlicher Abnutzung.

Daraus folgt, dass es sich bei der besagten Verpflichtung zum Ausmalen des Bestandgegenstandes um eine Leistung des Bestandnehmers handelt, die zum "Wert" des Bestandvertrages nach § 33 TP 5 GebG hinzuzurechnen ist.

Weiters schied die belangte Behörde die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss eines Wärmeenergiebezugsvertrages mit der Fernwärme Wien GmbH schon deshalb vom Wert des Bestandvertrages aus, weil es sich hiebei nicht mehr um Leistungen aus dem Mietvertrag handle.

Nach dem eingangs Gesagten zählen zum "Wert" des Bestandvertrages alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen; für die Einbeziehung des Wertes einer Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nach § 33 TP 5 GebG ist nicht entscheidend, dass die Verpflichtung gegenüber dem Bestandgeber selbst zu erbringen ist.

Diese Voraussetzungen sind - entgegen der Ansicht der belangten Behörde - in der im Punkt XX. des Bestandvertrages enthaltenen Verpflichtung des Mieters, einen Wärmeenergiebezugsvertrag direkt mit der Firma Fernwärme Wien GmbH abzuschließen und für die Dauer des Bestandverhältnisses bis zur rechtmäßigen Rückstellung des Mietobjektes aufrecht zu erhalten, festgelegt: Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Mietvertrages handelt es sich hiebei um eine besondere Vereinbarung aus dem Mietvertrag; auch ist der von der Abgabenbehörde erster Instanz aufgezeigte wirtschaftliche Zusammenhang dieser Verpflichtung mit der Überlassung der Bestandsache erfüllt, weil aus der in Punkt XX. zweiter Satz des Mietvertrages verdeutlichten Schadenersatzpflicht des Mieters das Interesse der Mitbeteiligten an der Erhaltung der Bestandsache durch Gewährleistung der Beheizung erhellt. Die gegenüber der Mitbeteiligten eingegangene Verpflichtung zum Abschluss des Wärmeenergiebezugsvertrages war daher eine besondere Leistung, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtete, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen, mag auch die gegenüber der Mitbeteiligten eingegangene Verpflichtung darin bestanden haben, den Energiebezugsvertrag mit einem Dritten abzuschließen und das Entgelt aus dem Energiebezugsvertrag an einen Dritten zu entrichten.

Auf ein Naheverhältnis zwischen der Mitbeteiligten und der Fernwärme Wien GmbH kam es bei diesem Ergebnis nicht an.

Nach dem Gesagten war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Wien, am 25. Oktober 2006

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2006:2006160111.X00

**Im RIS seit**

05.12.2006

**Zuletzt aktualisiert am**

17.05.2013

**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)