jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2005/11/23 2005/16/0237

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.2005

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

ABGB §936;
AVG §59;
GebG 1957 §26;
GebG 1957 §33 TP5 Abs1 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Steiner und die Hofräte Dr. Höfinger und Dr. Thoma als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Stummer, über die Beschwerde der Firma a GmbH in Kufstein, vertreten durch Dr. Margit Hermann, Dr. Thomas Kraft und Dr. Manfred Dallago, Rechtsanwälte in 6330 Kufstein, Oberer Stadtplatz 5a, gegen den Bescheid des Unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 3. August 2005, Zl. RV/3563-W/02, betreffend Rechtsgebühr, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der am 3. Juli 2000 von der "Passage Kaufhaus Linz" Projektentwicklungs-GmbH & Co KG als Verpächterin einerseits und der Beschwerdeführerin als Pächterin andererseits unterfertigte schriftliche Pachtvertrag lautet, soweit für das Beschwerdeverfahren von Relevanz:

"Pachtvertrag

Präambel

Verpächter:

...

Pächter:

...

Pachtobjekt:

(Pachtfläche)

...

Pachtbeginn:

...

Pachtzins:

monatlich 8 % vom Nettoumsatz, mindestens jedoch monatlich S 350,00/m2

Wertsicherung:

...

...

Nebenkosten:

zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sind ATS 65,00 pro m2 monatliches Akonto vorgesehen.

Werbekostenbeitrag: ...

...

II) Vertragsdauer

2.1. Das Pachtverhältnis beginnt mit Eröffnung des Einkaufszentrums/Kaufhauses. Es wird auf bestimmte Dauer für drei Jahre abgeschlossen und endet ohne Kündigung nach Ablauf dieser drei Jahre.

Der Pächter ist berechtigt, das Pachtverhältnis durch einseitige schriftliche Erklärung mittels eingeschriebenen Briefes 3 mal um jeweils fünf Jahre zu verlängern, wobei diese Option vom Pächter jeweils spätestens 6 Monate vor dem Vertragsende ausgeübt werden muss und für die Rechtzeitigkeit der Optionsausübung der Zugang des Einschreibbriefes beim Verpächter maßgebend ist.

..."

Mit Bescheid vom 20. März 2002, der Beschwerdeführerin am

22. d.M. zugestellt, schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien - ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 48,077.336,16 (entspricht EUR 3,493.916,28) eine Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957 in der Höhe von gerundet

S 480.773,-- (entspricht EUR 34.939,14) vor. Wie der Begründung dieses Bescheides zu entnehmen ist, ging die Erstbehörde bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage von einer Vertragsdauer von drei Jahren, einer Option für weitere drei mal fünf Jahre und somit vom 18-fachen Jahresentgelt aus. Die Festsetzung der Gebühr erfolgte gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig.

In der dagegen erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, "bereits bei Abschluss des Vertrages, weiters mehrfach mündlich und zuletzt auch schriftlich" dem Verpächter mitgeteilt zu haben, auf die Ausübung des Optionsrechtes zu verzichten und dieses keinesfalls in Anspruch zu nehmen. Die Dauer des Pachtverhältnisses sei daher lediglich drei Jahre. Darüber hinaus vertrat die Beschwerdeführerin den Standpunkt, bei der gegenständlichen Vertragsklausel handle es sich um eine "echte Option", also ein befristetes bindendes Vertragsangebot, das keinerlei Gebühren unterliegen könne. Bei der Bemessungsgrundlage sei daher von einer dreijährigen Vertragsdauer auszugehen. Die Erstbehörde sei bei der Bemessung der Nebengebühren von 20 % des jährlichen Pachtzinses ausgegangen. Eine feste Akontovorschreibung enthalte der Pachtvertrag nicht. Hinsichtlich der Betriebs- und Nebenkosten sei grundsätzlich von 10 % der Mietzinshöhe auszugehen. Auf Grund des Verzichtes auf die Optionsausübung könne es zu keinen weiteren Nebenkosten nach Ablauf der dreijährigen Vertragsdauer kommen. "Zur Frage der mündlichen Optionsverzichtserklärungen" würden die Geschäftsführer der Beschwerdeführerin

namhaft gemacht und angeboten. Der Berufung war die Ablichtung eines Schreibens der Beschwerdeführerin an die Verpächterin vom 19. April 2002 angeschlossen, wonach die Beschwerdeführerin wie bereits mehrfach mündlich mitgeteilt nun auch auf schriftlichem Wege festhalte, dass sie auf die Ausübung des Optionsrechts laut Mietvertrag verzichte und diesen Optionswert keinesfalls in Anspruch nehmen werde.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 6. Mai 2002 wies die Erstbehörde die Berufung als unbegründet ab, weil - so die Begründung dieses Bescheides im Wesentlichen - nach der Rechsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Vertragsverlängerungen durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung bedeuteten, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängere. Eine solche Bedingung sei nach § 26 GebG 1957 zu behandeln. Nach § 17 Abs. 5 leg. cit. sei es unmaßgeblich, ob das beurkundete Rechtsgeschäft in weiterer Folge aufrecht erhalten und ob oder wie es ausgeführt werde. Nachträgliche Verzichtserklärungen betreffend Optionsrechtsausübung hätten auf die entstandene Gebührenschuld keinerlei Einfluss. Die Nebenkosten seien vertragsgemäß mit S 65,-

pro m2 an monatlichem Akonto angesetzt worden.

In ihrem Vorlageantrag hielt die Beschwerdeführerin ihre Rechtsansicht aufrecht, dass das Optionsrecht im vorliegenden Pachtvertrag keine Bedingung im Sinn des § 26 GebG 1957 darstelle. Ein Vermerk über das monatliche Akonto an Nebenkosten finde sich lediglich in der Präambel zum Pachtvertrag, die jedoch nur eine Übersicht darstelle, selbst jedoch nicht Vertragsinhalt sei. Da, wie bereits in der Berufung ausgeführt worden sei, bereits bei Vertragsabschluss vereinbart worden sei, "dass das Optionsrecht nicht ausgeübt bzw. darauf verzichtet werden würde", sei von Anfang an auch fest gestanden, dass nach Ablauf der Vertragsdauer von drei Jahren Betriebskosten nicht anfallen könnten. Das Rechtsgeschäft über die optionalen Verlängerungszeiträume sei "durch die bereits bei Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarung, dass das Optionsrecht nicht ausgeübt werden würde", überhaupt nie zustande gekommen.

Mit Erledigung vom 4. Mai 2005 hielt die belangte Behörde der Beschwerdeführerin vor, dass sie die vorliegende Berufung nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens als unbegründet würdige, und räumte ihr hiezu eine Frist zur Stellungnahme ein.

In ihrer Eingabe vom 23. Juni 2005 wiederholte die Beschwerdeführerin ihre eingangs wiedergegebene Rechtsansicht und brachte überdies vor, da der Verzicht auf die Ausübung des Optionsrechtes bereits vor der Unterfertigung des Pachtvertrages abgegeben worden sei und die Korrektur dieser Passage, eben die Entfernung der dadurch obsoleten Bestimmung über die Optionszeiträume, nur versehentlich unterblieben sei, sei ein weiterer Grund gegeben, die Verlängerungszeiträume nicht zu berücksichtigen. Zum Beweis hiefür beantragte die Beschwerdeführerin die Einvernahme ihres ehemaligen sowie ihres derzeitigen Geschäftsführers.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung gegen den Bescheid "vom 22. März 2002" als unbegründet ab. Im Bereich des III. Abschnittes des Gebührengesetzes 1957 sei, wie die belangte Behörde begründend ausführt, insbesondere aus den Bestimmungen des § 17 die formale Betrachtungsweise deutlich erkennbar. Bei solchen Tatbeständen sei schon aus dem Tatbestandsmerkmal heraus bei der Beantwortung der Frage, ob der Sachverhalt unter eine Norm subsumiert werden könne, die entsprechende formalrechtliche Beurteilung geboten und nur in diesem tatbestandsmäßig bestimmten Rahmen für die wirtschaftliche Betrachtungsweise Raum gegeben. Im Beschwerdefall gelte der Pachtvertrag zunächst für die Dauer von drei Jahren. Der Beschwerdeführerin werde aber das Recht in Form einer Verlängerungsoption eingeräumt, das Mietverhältnis drei mal auf die Dauer von jeweils fünf Jahren zu verlängern. Dieser Formulierung zufolge erstrecke sich der Bestandvertrag von vornherein auf einen über die Dauer von drei Jahren hinausreichenden Zeitraum, weil es zur Fortsetzung des Pachtverhältnisses keiner neuerlichen Willenseinigung in der Zukunft bedurft habe. Denn der Pachtvertrag vom 3. Juli 2000 lasse bereits unter bestimmten Voraussetzungen, nämlich der einseitigen Erklärung der Beschwerdeführerin, das Pachtverhältnis zu verlängern, eine Willeneinigung der Vertragspartner darüber, den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis über den Zeitraum von drei Jahren hinaus einzuräumen, erkennen. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinen Erkenntnissen vom 19. Jänner 1994, Zl. 93/16/0159, sowie vom 31. Mai 1995, Zl. 94/16/0237, zur Frage der Option bei auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen auf Verlängerung des Mietverhältnisses durch eine einseitige Erklärung (zusammengefasst) dahingehend Stellung genommen, dass Vertragsverlängerungen durch Optionsausübung im Ergebnis nichts anderes als die Beifügung einer

Potestativbedingung bedeuteten, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängerte. Eine solche Bedingung wäre nach § 26 GebG 1957 zu behandeln. Dies treffe auch auf den Beschwerdefall zu. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin gehe aus der Formulierung des Vertragstextes nicht hervor, dass auch die Vermieterin für das Weiterbestehen des Mietverhältnisses eine Handlung setzen müsse. Vertraglich notwendig für die Verlängerung sei nur die "einseitige schriftliche Erklärung des Pächters". Diese einseitige Willenkundgebung der Beschwerdeführerin könne aber nicht zu einem neuen Vertragsabschluss führen. Seien doch für den Abschluss eines neuen Vertrages beide Vertragspartner zum Handeln verpflichtet.

Da, wie bereits ausgeführt, gemäß § 17 Abs. 5 GebG die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die einmal entstandene Gebührenschuld nicht aufhebe, müsse auch der Einwand der Beschwerdeführerin, dass sie bereits bei Abschluss des Pachtvertrages mündlich und später dann auch schriftlich der Verpächterin mitgeteilt hätte, auf die Ausübung des Optionsrechtes zu verzichten, ins Leere gehen. Auch habe die mit 19. April 2002 datierte einseitige Verzichtserklärung an der bereits entstandenen Gebührenschuld nichts mehr ändern können. Ebenso hätte eine Befragung der beiden von der Beschwerdeführerin angebotenen Zeugen keinerlei Einfluss auf das gegenständliche Berufungsverfahren gehabt und habe sohin unterbleiben können. Betreffend den Einwand, dass ein sich Vermerk über die Höhe der Nebenkosten lediglich in der Präambel zum Pachtvertrag fände, die nicht Vertragsinhalt wäre, sei ebenfalls darauf hinzuweisen, dass entsprechend dem Urkundenprinzip für die Festsetzung der Gebühr der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend sei. Unzweifelhaft handle es sich bei der Präambel um einen integrierten fixen Bestandteil der Vertragsurkunde. Die Erstbehörde sei daher bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zu Recht von den vertraglich beurkundeten Nebenkosten in der Höhe von S 65,-- pro m2 ausgegangen.

In ihrer gegen diesen Bescheid erhobenen Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin erkennbar u.a. in ihrem Recht darauf verletzt, dass betreffend den Pachtvertrag vom 3. Juli 2000 eine Rechtsgeschäftsgebühr von EUR 34.939,14 nicht festgesetzt werde. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes sowie wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem nach § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 4 des Gebührengesetzes 1957 (GebG 1957) ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Nach Abs. 5 dieser Bestimmung heben die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht auf.

Gemäß § 26 GebG 1957 gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Bestimmungen getroffen sind, die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind und dass bei wiederkehrenden Leistungen die Anwendung der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 über den Abzug der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen und des § 16 Abs. 3 des vorerwähnten Gesetzes ausgeschlossen ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerung durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativ-Bedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert, und dass eine solche Bedingung nach § 26 GebG 1957 zu behandeln ist, sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 19. Jänner 1994, Zl. 93/16/0159, vom 31. Mai 1995, Zl.94/16/0237, sowie vom 24. Jänner 2001, Zl.2000/16/0562, und die in Fellner, Stempel und Rechtsgebühren MGA7, unter E 8 ff und E 20 zu § 26 GebG 1957 wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

Eingangs ihrer Beschwerde moniert die Beschwerdeführerin eine mangelnde Bestimmtheit des Erstbescheides vom 20. März 2002 im Sinne des § 59 AVG, weil sich dieser auf einen Pachtvertrag vom 3. Juli 2000 mit der "Passage City Center GmbH" beziehe, mit der die Beschwerdeführerin jedoch keinen Pachtvertrag abgeschlossen habe, vielmehr

habe sie den Pachtvertrag mit der "Passage Kaufhaus Linz" Projektentwicklungs-GmbH & Co KG abgeschlossen. Die Beschwerde bezieht sich damit ihrerseits nur auf eine Bezeichnung im Betreff dieses Bescheides, dem jedoch keine Bedeutung für die Bestimmtheit des Spruches nach § 59 AVG zukommt. Somit behauptet sie keine mangelnde Bestimmtheit des Spruches des erstinstanzlichen Bescheides und damit auch keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, sodass eine weitere Auseinandersetzung mit diesem Vorbringen entbehrlich ist. Erwähnt sei jedoch, dass die Beschwerdeführerin selbst nicht aufzeigt, dass ein konkreter anderer Pachtvertrag Gegenstand des Verwaltungsverfahrens gewesen sein konnte, und auch aus der Sicht des Verwaltungsgerichtshofes keine diesbezüglichen Zweifel aufgekommen sind.

Auch vermag das weitere Vorbringen, wonach der angefochtene Bescheid über die Berufung gegen einen Bescheid vom 22. März 2002 abspreche, ein solcher der Beschwerdeführerin aber unbekannt sei, keine Bedenken gegen den angefochtenen Bescheid zu erwecken, weil die belangte Behörde - wie sie in ihrer Gegenschrift klar stellt - hierbei lediglich das Datum der Zustellung des Erstbescheides vom 20. März 2002 zu Grunde gelegt hatte. Schließlich geht auch die Beschwerdeführerin nicht von der Existenz eines mit 22. März 2002 datierten, an sie gerichteten Bescheides aus.

Das weitere Beschwerdevorbringen, wonach das vertraglich eingeräumte Optionsrecht eine sehr wohl gebührenrechtlich relevante Rechtsbedingung für das Zustandekommen des Rechtsgeschäftes sei, bietet keinen Anlass dazu, von der wiedergegebenen, ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur gebührenrechtlichen Bedeutung einer solchen Potestativ-Bedingung abzugehen.

Weiters erblickt die Beschwerde eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides darin, dass die Erstbehörde von Nebengebühren in der Höhe von 20 % des jährlichen Pachtzinses ausgegangen sei, wogegen der Pachtvertrag eine feste Akontovorschreibung nicht enthalte. Grundsätzlich sei hinsichtlich der Betriebs- und Nebenkosten von 10 % der Mietzinshöhe auszugehen, sofern diese nicht durch einen Festbetrag bestimmt seien. Die Präambel sei nur ein einleitender Text des Vertrages, die vertraglichen Rechte und Pflichten würden nicht in der Präambel, sondern im Text zu den einzelnen Vertragspunkten bestimmt. Überdies werde der in der Präambel genannte Betrag für Nebenkosten nicht einmal fixiert, sondern nur "vorgesehen", also nur als Richtlinie beschrieben.

Auch mit diesem Vorbringen vermag die Beschwerdeführerin eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht aufzuzeigen, musste doch die belangte Behörde in Ansehung des vorliegenden, in seinem Wortlaut nicht bestrittenen Pachtvertrages davon ausgehen, dass auch der Präambel zu diesem Vertrag, die essenzielle Vertragsbestandteile vorweg regelt, volle Verbindlichkeit zwischen den Vertragsteilen zukommen sollte. Schließlich behauptet auch die Beschwerde nicht, dass die im weiteren im Vertrag vorgesehene genaue Ermittlung und Aufteilung der Nebenkosten einen geringeren als den in der Präambel genannten und von der belangten Behörde der Bemessungsgrundlage zu Grunde gelegten Betrag ergeben hätte. Nach dem zur Vertragsverlängerung durch Potestativ-Bedingung eingangs Gesagten bezog die belangte Behörde zu Recht auch die Nebenkosten für die gesamte gebührenrechtliche Vertragsdauer von 18 Jahren in die Bemessungsgrundlage ein.

Letztlich rügt die Beschwerdeführerin, dass ihr im gesamten Verfahren die Gelegenheit vorenthalten worden sei, Stellung zu nehmen. Insbesondere habe sie mehrfach ihren ehemaligen sowie ihren derzeitigen Geschäftsführer zum Beweis dessen, "dass seinerzeit bei Abschluss der Verträge ein entsprechender Optionsverzicht abgegeben" worden sei, angeboten. Hiedurch sei sie in ihrem rechtlichen Gehör beschnitten und seien relevante Beweise nicht aufgenommen worden.

Abgesehen davon, dass der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren sehr wohl Gehör gewährt wurde und in einer allenfalls unterlassenen Beweisaufnahme nicht die Verletzung des Parteiengehörs liegt, legt sie die Relevanz eines allfälligen Verfahrensmangels nicht dar; das in der Beschwerde genannte Beweisthema, wonach "bei Abschluss der Verträge ein entsprechender Optionsverzicht abgegeben" worden sei, setzt, da der Verzicht nach § 1444 ABGB begrifflich die Begebung des Rechts ist, voraus, dass jedenfalls vorerst mit dem Pachtvertrag das in Rede stehende Optionsrecht eingeräumt worden war, sodass einem von der Beschwerde ins Treffen geführten "Optionsverzicht" nach § 17 Abs. 5 GebG 1957 keine gebührenrechtliche Relevanz mehr zukommen konnte (zur Begebung auch künftiger Rechte vgl. etwa Dullinger in Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Band II3 (1992), Rz 1 zu § 1444).

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Spruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003, BGBl. II Nr. 333.

Wien, am 23. November 2005

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2005:2005160237.X00

Im RIS seit

08.01.2006

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at