

# TE Bvwg Erkenntnis 2018/7/6 I413 2187153-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.07.2018

## Entscheidungsdatum

06.07.2018

## Norm

B-VG Art.133 Abs4

GEG §6a Abs1

GGG Art.1 §32 TP1

JN §58 Abs1

VwGVG §28 Abs2

## Spruch

I413 2187153-1/2E

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesverwaltungsgericht hat durch den Richter Dr. Martin ATTMAYR, LL.M., als Einzelrichter über die Beschwerde von XXXX, vertreten durch Dr. Herwig MAYRHOFER, Rechtsanwalt in 6850 Dornbirn, gegen den Bescheid des Präsidenten des Landesgerichts Innsbruck vom 02.01.2018, Zl. XXXX zu Recht erkannt:

A)

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

B)

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

## Text

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

I. Verfahrensgang:

1. Mit Klage vom 18.09.2016 beehrte die Beschwerdeführerin als Klägerin im Verfahren vor dem Bezirksgericht XXXX, gegen den Beklagten XXXX nachstehendes Urteil zu fällen:

"Urteil

1. Der Beklagte ist schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution einen Betrag in der Höhe von Euro 13.380,80 samt 9,2% Zinsen über dem Basiszinssatz aus Euro 9.190,99 vom 23.07.2016 bis auf den die Klagszustellung folgenden Tag und 9,2% Zinsen über den Basiszinssatz aus Euro 13.380,80 ab dem auf die Klagszustellung folgenden Tag an die Klägerin zu Handen der Klagsvertreter zu bezahlen.

2. Es wird mit Wirkung zwischen der Klägerin und der Beklagten festgestellt, dass die Klägerin bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses gemäß Pachtvertrag vom 24.01.2013 einen monatlichen Pachtzins von netto Euro 3.500,00 zu bezahlen hat.

3. Der Beklagte ist weiters schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu Handen der Klagsvertreter (§ 19a RaO) die Prozesskosten zu ersetzen".

An Pauschalgebühr entrichtete die Klägerin und nunmehrige Beschwerdeführerin einen Betrag von Euro 707,00.

2. Am 21.11.2016 erließ das Bezirksgericht XXXX über die Klage der Beschwerdeführerin zu Zl. XXXX gegen den Beklagten XXXX ein Versäumungsurteil.

3. Mit Zahlungsauftrag (Mandatsbescheid) vom 20.11.2017, Zl. XXXX schrieb die belangte Behörde der beschwerdeführenden Partei die restliche Pauschalgebühr TP1 GGG (Bemessung Punkt 2) Euro 3.500,00 x 12 x 10 in Höhe von Euro 7.481,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß § 6a Abs. 1 GGG von Euro 8,00, insgesamt Euro 7.489,00 binnen 14 Tagen zur Zahlung vor.

4. Gegen diesen Mandatsbescheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht Vorstellung und brachte vor, dass die Bemessungsgrundlage gemäß § 16 Z 1 lit. c GGG zu ermitteln sei, wobei für Bestandstreitigkeiten, soweit nicht ein Geldbetrag Gegenstand der Klage sei, eine Bemessungsgrundlage von Euro 750,00 heranzuziehen sei. Für den Fall, dass die Bemessungsgrundlage eben nicht nach § 16 Z 1 lit. c GGG zu ermitteln sei, hätte bei bezirksgerichtlichen Streitigkeiten gemäß § 17 lit. a GGG ein Betrag von Euro 1.500,00 als Bemessungsgrundlage herangezogen werden müssen. Auch die Heranziehung von § 52 Abs. 2 JN führe zu keinem anderen Ergebnis, da § 58 Abs. 2 JN für die Bemessung der Gerichtsgebühren wiederum durch § 16 Z 1 lit. c GGG ersetzt werde. Eine Bewertung nach § 58 Abs. 1 JN könne nur stattfinden, wenn es sich um eine Streitigkeit über das Recht zum Bezug der dort genannten Leistungen oder Nutzungen handle. Sie sei anzuwenden, wenn es sich um eine wiederkehrende Leistung als Ganzes, nicht nur um einzelne Teilbeträge handle. Gegenständlich gehe es aber nicht um eine wiederkehrende Leistung als Ganzes, sondern lediglich darum, dass der monatliche Pachtzins Euro 3.500,00 und nicht Euro 5.000,00 betrage, sohin nur um einen strittigen Teilbetrag in Höhe von Euro 1.500,00. Es ergebe sich zweifelsfrei aus der Klagserszählung. Selbst wenn man von der Heranziehung des § 58 Abs. 1 JN ausgehe, werde übersehen, dass nicht von einem Pachtverhältnis auf unbestimmte Dauer, sondern von einem Pachtverhältnis auf bestimmte Zeit auszugehen sei. Der Beschwerdeführerin sei mit Pachtvertrag vom 24.01.2013 das Optionsrecht eingeräumt worden, nach Ablauf der Pachtdauer von drei Jahren, einen neuen Pachtvertrag auf drei Jahre abzuschließen. Von diesem Optionsrecht habe die Beschwerdeführerin Gebrauch gemacht. Es sei daher mit 06.01.2016 ein neuer Pachtvertrag abgeschlossen worden. Daher sei nur maximal die dreifache Jahresleistung der Gebührenbemessung zu Grunde zu legen.

5. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 02.01.2018, XXXX verpflichtete die belangte Behörde die beschwerdeführende Partei, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution die im Verfahren des Bezirksgerichts XXXX, gemäß TP1 GGG angefallene Gebühr in Höhe von Euro 7.481,00 zuzüglich der Einhebungsgebühr gemäß § 6a GEG in Höhe von Euro 8,00, offener Gesamtbetrag sohin Euro 7.489,00, auf das Konto des Bezirksgerichtes XXXX, Verwendungszweck: Gebühren/Kosten XXXX, einzuzahlen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass Punkt 2. des Klagebegehrens (Feststellungsbegehren) gemäß § 56 Abs. 2, 2. Satz JN bewertet worden sei. Diese Bewertung sei rechtlich verfehlt, da eine Bewertung nach dieser Gesetzesbestimmung schon aus dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes nicht erfolgen könne. Nur in Fällen, in welchen kein Geldbetrag Gegenstand der Klage sei, verbleibe es im Ermessen der klagenden Partei, eine Bewertung vorzunehmen. Gegenständlich sei aus dem Urteilsbegehren klar ersichtlich, dass auf eine Geldforderung in bestimmter Höhe (Euro 3.500,00) abgestellt werde, sodass eine freie Bewertung von vornherein ausscheide. Im Übrigen stehe dem auch die Bestimmung des § 15 Abs. 3a GGG entgegen. Auch der Verweis der beschwerdeführenden Partei auf § 16 Z 1 lit. c GGG gehe ins Leere, da Streitigkeiten, die die Bezahlung des Zinses betreffen, nicht zu den Bestandstreitigkeiten im Sinne des § 16 GGG gehörten. Der klare Wortlaut des § 16 GGG spreche gegen eine Bewertung des § 16 GGG. Auch eine Bewertung nach § 17 GGG scheide von vornherein aus, da diese nur in Fällen, in welchen sich die Bemessungsgrundlage nicht nach den Bestimmungen des § 14 bis 16 GGG ermitteln lasse, zu Grunde zu legen wäre. Für den Zivilprozess gelte generell der Zweifelsstreitwert von Euro 5.000,00 und gehe diese allgemeine Regelung den beiden Zweifelsstreitwerten des § 17 GGG vor, weil diese Werte nur zu Grunde zu legen seien, wenn sich die Bemessungsgrundlage nicht nach §§ 14 bis 16 ermitteln lassen, § 14 GGG aber auf die §§ 54 bis 60 JN und damit auch

auf § 56 Abs. 2 3. Satz JN verweise. Die Bewertungsvorschrift des § 56 Abs. 2 JN finde auf Klagen betreffend die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens einer ziffernmäßig bestimmten Geldforderung keine Anwendung. Vielmehr richte sich die Bemessungsgrundlage nach dem Wert der Geldforderung, auf deren Feststellung das Klagebegehren gerichtet sei. Wenn nun die Vorstellungswerberin vermeine, dass nur ein strittiger Teilbetrag in der Höhe von Euro 1.500,00 Gegenstand der Klage sei, so sei ihr zwar darin Recht zu geben, dass sich dies aus der Klagserzählung ergebe, allerdings sei das Urteilsbegehren anders gestellt, in dem dezidiert die Feststellung durch das Gericht gefordert wurde, dass ein monatlicher Pachtzins in der Höhe von Euro 3.500,00 zu bezahlen sei. Es würde dem vom VwGH erstellten Grundsatz einer einfachen Handhabung des Gesetzes widersprechen, wenn von der Kostenbeamtin gefordert sei, die Klagsschrift im Detail zu studieren, um feststellen zu können, was genau die klagende Partei fordere. Auch treffe das Vorbringen betreffend das Optionsrecht nicht zu, da diese Vereinbarung im Pachtvertrag vom 24.01.2013 nur so zu verstehen sei, dass es ausschließlich der Optionsnehmerin vorbehalten sei, den Pachtvertrag in der von ihr gewünschten Dauer zu verlängern. Erstmals sei das Optionsrecht am 06.01.2016 ausgeübt worden. Das Optionsrecht sei zeitlich nicht begrenzt und könne immer wieder ausgeübt werden. Eine datumsmäßige Fixierung eines Endtermins sei nicht vereinbart worden, weshalb das Urteilsbegehren zu Punkt 2. keine zeitliche Komponente aufweise, sondern im Gegenteil die Feststellung "bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses" begehre. Daher bestehe kein Zweifel, dass der Pachtvertrag auf unbestimmte Dauer im Sinne des § 58 Abs. 1 JN abgeschlossen sei.

6. Gegen diesen den Rechtsvertretern der Beschwerdeführerin am 16.01.2018 zugestellten Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde vom 13.02.2018. In dieser wird als Beschwerdegrund die inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides geltend gemacht und beantragt, das Bundesverwaltungsgericht möge in der Sache selbst entscheiden und den angefochtenen Bescheid bzw. den Zahlungsauftrag vom 20.11.2017 ersatzlos aufheben, in eventu den angefochtenen Bescheid aufheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Zusammenfassend begründet die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde damit, dass die Bemessungsgrundlage gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 lit. c GGG zu ermitteln sei, weil von einer Bestandsstreitigkeit auszugehen sei und nicht ein "Geldbetrag" Gegenstand der Klage, sondern die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses oder Rechts sei. Das Optionsrecht eines weiteren Pachtvertrages sei zu gleichen Bedingungen zustande gekommen und daher auf drei Jahre befristet. Zudem stehe unzweifelhaft fest, dass das Klagsinteresse mit mehrrrhetorisch € 1.500,00 monatlich betrage. Das Klagebegehren sei so zu verstehen, wie es im Zusammenhalt mit der Klagserzählung vom Kläger gemeint sei.

7. Mit Schriftsatz vom 19.02.2018, beim Bundesverwaltungsgericht eingelangt am 26.02.2018, legte die belangte Behörde die Beschwerde vom 13.02.2018 unter Anschluss des Verwaltungsaktes die Entscheidung vor.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Der in Punkt I. wiedergegebene Verfahrensgang wird als Sachverhalt festgestellt.

Zudem werden folgende Feststellungen getroffen:

Mit Klage vom 13.09.2016 beehrte die Beschwerdeführerin als

Klägerin wieder den Beklagten XXXX nachstehendes Urteil zu fällen:

"1. Der Beklagte ist schuldig, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution einen Betrag in der Höhe von € 13.380,80 samt 9,2 % Zinsen über den Basiszinssatz als € 9.190,99 vom 23.07.2016 bis auf den die Klagszustellung folgenden Tag und 9,2 % Zinsen über den Basiszinssatz aus € 13.380,80 ab dem auf die Klagszustellung folgenden Tag an die Klägerin zu Händen der Klagsvertreter zu bezahlen.

2. Es wird mit Wirkung zwischen der Klägerin und der Beklagten festgestellt, dass die Klägerin bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses gemäß Pachtvertrag vom 24.01.2013 einen monatlichen Pachtzins von netto € 3.500,00 zu bezahlen hat.

3. Der Beklagte ist weiters schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu Händen der Klagsvertreter (§ 19a RAO) die Prozesskosten zu ersetzen."

Diese Klage wurde mit einer Pauschalgebühr von € 707,00 vergewährt.

Der zwischen XXXX als Verpächter einerseits und der Beschwerdeführerin als Pächterin andererseits abgeschlossene Pachtvertrag vom 24.01.2013 sieht in Punkt III. (Pachtdauer) vor, dass das Pachtverhältnis bereits am 07.03.2013 begann und vorerst für eine Pachtdauer von drei Jahren abgeschlossen sei. Er erlösche mit Ablauf des 06.01.2016 automatisch ohne Kündigung, sohin durch Zeitablauf, es sei denn, die Pächterin macht von ihrem Optionsrecht gemäß Vertragspunkt XII. Gebrauch.

In Punkt XII. des Pachtvertrages vom 24.01.2013 wird der Pächterin ein Optionsrecht eingeräumt. Gemäß Punkt XII. dieses Pachtvertrages bedeutet dieses Recht, den Anspruch der Klägerin darauf, mit dem Verpächter nach Ablauf der mit diesem Vertrag vereinbarten Vertragsdauer einen neuerlichen Pachtvertrag abzuschließen, und zwar zu den gleichen Bedingungen, die in diesem Vertrag festgehalten sind, auch inklusive dieses Optionsrechts (mit Ausnahme der stufenweisen Pachtzinsgestaltung in diesem Vertrag, zumal die monatliche Nettopachtzinszahlung für den Pachtgegenstand für die neue Vertragsdauer von Beginn an € 5.000,00 betragen würde). Diese Option kann die Pächterin dadurch ausüben, dass sie spätestens drei Monate vor Ablauf der gegenständlichen Vertragsdauer dem Verpächter gegenüber nachweislich bekannt gibt, dass sie das Pachtverhältnis entsprechend verlängern will.

## 2. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde und ist im Übrigen unbestritten.

Weder dem Verwaltungsakt noch dem Vorbringen der Beschwerdeführerin sind Hinweise darauf zu entnehmen, dass die Gebührenpflicht nicht entstanden oder bereits erloschen wäre.

## 3. Rechtliche Beurteilung:

### Zu A) Abweisung der Beschwerde

3.1 Im vorliegenden Fall ist strittig, welche Bemessungsgrundlage für die Bemessung der Gerichtsgebühren, wie das im Punkt II. des Urteilsbegehrens gewünschten Feststellungsbegehrens anzuziehen ist. Nach Auffassung der belangten Behörde ist dieses Feststellungsbegehren als Wert des Rechtes nach § 58 Abs. 1 JN zu bewerten, während die Beschwerdeführerin die den Wert des Rechtes nach § 16 Abs. 1 Z c GGG bewertet wissen will.

3.2 Gemäß § 58 Abs. 1 JN ist ein Wert des Rechtes auf Bezug von Zinsen bei immerwährender Dauer das Zwanzigfache, bei unbestimmter oder auf Lebenszeit beschränkter Dauer das Zehnfache und bei bestimmter Dauer der Gesamtbetrag der künftigen Bezüge, jedoch in keinem Fall mehr als das Zwanzigfache der Jahresleistung anzunehmen.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 lit. C GGG beträgt die Bemessungsgrundlage für die Gerichtsgebühr € 750,00 bei Bestandstreitigkeiten, sofern nicht ein Geldbetrag - sei es in einem Leistungs- oder in einem sonstigen Begehren, etwa in einem Feststellungs- oder Unterlassungsbegehren - Gegenstand der Klage ist.

3.3 Für die Bemessung der Gerichtsgebühr ist das Klagebegehren ausschlaggebend. Im vorliegenden Fall begehrt die Beschwerdeführerin im hier wesentlichen Punkt 2 des Urteilsbegehrens die Feststellung, dass die Klägerin bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses gemäß Pachtvertrag vom 24.01.2013 einen monatlichen Pachtzins von netto € 3.500,00 zu bezahlen hat.

Dieses Feststellungsbegehren betrifft zweifelsfrei eine Bestandsstreitigkeit. Es geht um ein Pachtverhältnis und zwar um die monatliche Bezahlung des Pachtzinses bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses. Damit geht es - was die beschwerdeführende Partei übersieht - im vorliegenden Fall um die Bezahlung eines bestimmten monatlichen Pachtzinses von netto €

3.500,00 bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses. Damit erweist sich § 16 Abs. 1 Z 1 lit. c GGG als nicht einschlägige Vorschrift für die Bemessungsgrundlage der Gerichtsgebühr. Die fixe Bemessungsgrundlage von € 750,00 nach § 16 Abs. 1 Z 1 lit. c GGG ist nur auf Bestandstreitigkeiten anzuwenden, soweit nicht ein Geldbetrag, sei es auch in einem Feststellungsbegehren - Gegenstand der Klage ist. Gerade dies ist aber hier der Fall. Das Feststellungsbegehren lautet eindeutig und unmissverständlich dahingehend, dass die klagende Partei - die Beschwerdeführerin - bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses einen bestimmten monatlichen Pachtzins (von netto € 3.500,00) zu bezahlen hat.

§ 16 Abs. 1 Z 1 lit. c GGG hat typischerweise Streitigkeiten aus dem Bestandsverhältnis etwa über das Bestehen oder nicht Bestehen eines Bestandsverhältnisses, die Dauer einer Kündigungsfrist, Frage ob es sich um einen Wohnraum

oder einen Geschäftsraum oder ein sonstiges Objekt handelt und dergleichen zum Inhalt. Auch alle Räumungsklagen sind auf der Bemessungsgrundlage von € 750,00 zu vergebühren (Dokalik, Gerichtsgebühren, 13. Auflage, § 16 Anm 10 und 11). Von einem Feststellungsbegehren umfasste Geldbeträge sind dagegen von der pauschalen Bemessungsgrundlage des § 16 Abs. 1 GGG ausgeschlossen und damit in den allgemeinen Streitwert nach TP1 einzubeziehen (VwGH 10.07.2008, 2008/16/0074). Ein in einem Geldbetrag bestehender Streitgegenstand liegt nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes immer dann vor, wenn im Klagebegehren selbst die begehrte Leistung mit einer Geldsumme ausgedrückt wird. Dies ist gegenständlich der Fall.

Daher ist im vorliegenden Fall die belangte Behörde im Recht, dass § 16 Abs. 1 Z 1 lit. c GGG nicht als Bewertungsgrundlage heranzuziehen ist. Es ist vielmehr - auch darin ist der belangten Behörde Recht zu geben - § 58 Abs. 1 JN für die Bemessung des Streitwerts maßgeblich.

3.4 In diesem Zusammenhang wird von der Beschwerdeführerin eingewendet, dass sich aus der Klage unzweifelhaft ergebe, dass das Klagsinteresse meritorisch € 1.500,00 monatlich betrage. Es bestehe daher kein Zweifel, dass das meritorische Interesse im Sinne des Punkt 2. des Urteilsbegehrens € 1.500,00 monatlich betrage und demgemäß die Bemessungsgrundlage auf dieser Basis heranzuziehen sei. Mit diesem Vorbringen ist die Beschwerdeführerin jedoch nicht im Recht.

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass Punkt 2. des Urteilsbegehrens unzweifelhaft von "einem monatlichen Pachtzins von netto € 3.500,00" spricht. Es geht also aus dem Wortlaut aus Punkt 2. des Urteilsbegehrens eindeutig darum, dass die Klägerin bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses lediglich einen monatlichen Pachtzins von netto € 3.500,00 bezahlen muss. Dies ist auch aus der Klagserzählung zu entnehmen, in der diesbezüglich klar darauf verwiesen wird, dass "die Klägerin [...] daher bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses einen Pachtzins von netto €

3.500,00 an den Beklagten sowie lediglich die ihre direkt vorgeschriebenen Prämienanteile in Höhe von € 1.083,90 direkt an die Versicherung zu bezahlen [hat]". In Punkt D der Klagserzählung wird am Ende ausgeführt, dass ihr rechtliches Interesse der Feststellung mit € 1.500,00 bewertet werde, dieser Betrag stelle den "strittigen" monatlichen Erhöhungsbetrag dar. Zugleich geht aus der Klagserzählung insgesamt hervor, dass sich der Beklagte offensichtlich geweigert hatte, den Betrag von € 3.500,00 anzuerkennen und dass er trotz einer rechtskräftigen Entscheidung einen erhöhten Pachtbetrag gefordert habe. Die Feststellung im Feststellungsbegehren (Pkt. 2 des Urteilsbegehrens) lautete nicht dahingehend, dass der Beklagte einen monatlich um € 1.500,00 reduzierten Pachtschilling zu akzeptieren habe, sondern lautete dahingehend, dass die Klägerin bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses gemäß Pachtvertrag vom 24.01.2013 einen monatlichen Pachtzins von Netto € 3.500,00 zu bezahlen hat. Damit ist zum Ausdruck gebracht, dass es um den monatlichen Pachtzins von € 3.500,00 geht. Dem Ansatz, dass lediglich ein monatlicher Differenzbetrag von € 1.500,00 zwischen den Pachtforderungen des Beklagten und der Pachtzahlung der Klägerin Gegenstand dieser Feststellung und damit des Feststellungsinteresses sei, ist daher kein Raum gegeben. Der Ansicht der Beschwerdeführerin ist nicht zu folgen. Es ist daher zutreffend, von dem im Punkt 2. des Urteilsbegehrens genannten Geldbetrag von netto € 3.500,00 pro Monat auszugehen.

3.5 Strittig ist nun, ob als Wert des gegenständlichen Rechtes im Sinne des § 58 Abs. 1 JN die zehnfache Jahresleistung heranzuziehen sei, weil von einer unbestimmten Pachtdauer auszugehen ist, oder von einer bestimmten Dauer von drei Jahren und damit des dreifachen der Jahresleistung auszugehen ist. Die Beschwerdeführerin geht von einer zeitlichen Begrenzung des Pachtvertrages aus. Dies vor dem Hintergrund des Punktes XII. des Pachtvertrages vom 24.01.2013, wonach es mit Ausübung des Optionsrechtes zu einem weiteren Pachtvertrag "zu gleichen Bedingungen" komme und zu diesen Bedingungen auch die Vertragslaufzeit von drei Jahren gemäß Punkt III. zähle. Der Vertrag würde ohne Kündigung automatisch ablaufen. Daher sei die Bemessung, wenn überhaupt nur mit dem Dreifachen der Jahresleistung anzunehmen gewesen. Die belangte Behörde verweist im Gegensatz dazu darauf, dass das Optionsrecht des § 12 des Pachtvertrages es der Optionsnehmerin/der Beschwerdeführerin vorbehält, den Pachtvertrag in der von ihr gewünschten Dauer zu verlängern. Das Optionsrecht sei zeitlich nicht begrenzt und könne immer wieder ausgeübt werden. Eine Datumsfixierung des Endtermines sei nicht vereinbart worden, weshalb auch das Urteilsbegehren in Punkt 2. keine zeitlich Komponente aufweise, sondern, im Gegenteil, die Feststellung "bis zur tatsächlichen Beendigung des Pachtverhältnisses" begehrt worden sei. Damit liege Pachtvertrag von unbestimmter Dauer im Sinne des § 58 Abs. 1 JN vor.

Der Pachtvertrag vom 24.01.2013 weist einerseits in III. eine Befristung von drei Jahren auf. Der Pachtvertrag erlischt

daher durch Zeitablauf. Hiervon ist allerdings eine in Punkt III. auch klar ersichtliche Ausnahme geregelt, wonach das Erlöschen durch Zeitablauf dann nicht gilt, wenn die Pächterin - die Beschwerdeführerin - von ihrem Optionsrecht gemäß Vertragspunkt XII. Gebrauch macht. Vertragspunkt XII. erlaubt es der Pächterin zusammengefasst das Pachtverhältnis fortzusetzen, und zwar zu den gleichen Bedingungen die in diesem Vertrag festgesetzt sind und zwar für dieses Optionsrechtes, wenn sie nur spätestens drei Monate vor Ablauf der gegenständlichen Vertragsdauer dem Verpächter gegenüber nachweislich bekannt gibt, dass sie das Pachtverhältnis entsprechend verlängern will.

Damit steht es der Beschwerdeführerin als Pächterin frei, dass Pachtverhältnis auf beliebig viele dreijährige Pachtperioden zu verlängern. Im Ergebnis ist es daher nicht richtig, wenn ausgeführt wird, dass mit Ausübung des Optionsrechtes lediglich ein dreijähriger Pachtvertrag zu Stande kommt. Hierbei übersieht nämlich die Beschwerdeführerin, dass sie mit Ausübung ihres Optionsrechtes gemäß Punkt XII. wiederum eine neue Option eingeräumt erhält, die es ihr wieder ermöglicht, durch einseitiger Klärung spätestens drei Monate vor Ablauf der gerade durch das Optionsrecht ausgeübten Pachtperiode diesen Pachtvertrag erneut auf drei Jahre verlängern und zwar wiederum mit einer Option auf eine weitere Pachtperiode von drei Jahren. Damit ist die belangte Behörde im Recht, dass die Pachtperiode nicht auf drei Jahre begrenzt ist, sondern auf unbestimmte Dauer, nämlich solange es der Beschwerdeführerin genehm ist, dass Pachtverhältnis fortzusetzen. Die dreijährige Pachtperiode wäre nur anzunehmen gewesen, wenn die Klausel III. eine bedingungslose Endigung des Pachtverhältnisses nach dem Ablauf von drei Jahren vorgesehen hätte. Genau dies ist aber nicht der Fall, weil das Optionsrecht des Punktes XII. eine Fortsetzung auf beliebig viele dreijährige Pachtperioden ermöglicht. Daher ist gemäß § 58 Abs. 1 JN von einer Bemessungsgrundlage des Zehnfachen der Jahresleistung auszugehen.

3.6 Mit Recht führt die belangte Behörde aus, dass sich die Bemessungsgrundlage mit € 433.380,80 berechnet. Sie setzt sich zusammen aus dem Leistungsbegehren des Urteilsbegehrens Punkt 1. von € 13.380,80 + dem Zehnfachen der Jahresleistung aus dem monatlichen Pachtzins von € 3.500,00 ( $€ 3.500,00 \times 12 = 42.000,00 \times 10 = 420.000$ ) gemäß Punkt 2. des Urteilsbegehrens. Gemäß TP 1 GGG beträgt die Pauschalgebühr im Zivilrechtsverfahren I. Instanz bei einem Wert des Streitgegenstandes über 350.000,00 € 1,2 % vom jeweiligen Streitwert zuzüglich € 3.488,00, sohin kaufmännisch gerundet €

8.188,00. Hiervon ist die bereits eingezogene Gebühr in Höhe von €

707,00 abzuziehen. Es verbleibt daher die von der belangten Behörde richtig bestimmte Nachforderung in Höhe von € 7.481,00.

Als weitere Vorschreibung ergibt sich gemäß § 6a Abs. 1 GGG die Einhebungsgebühr in Höhe von € 8,00. Die Gesamtforderung beträgt daher € 7.489,00.

3.7 Zusammenfassend ist dem angefochtenen Bescheid eine Rechtswidrigkeit im Sinne des Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG nicht anzulasten. Die Beschwerde war daher gemäß § 28 Abs. 2 VwGVG als unbegründet abzuweisen.

Zu B) Unzulässigkeit der Revision:

Gemäß § 25a Abs. 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung; weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Auch liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Im vorliegenden Fall stützt sich das Erkenntnis auf die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Eine besondere Rechtsfrage war nicht zu lösen. Im Übrigen ist die einzelfallspezifische Lösung einer Rechtsfrage nicht reversibel.

### **Schlagworte**

Bemessungsgrundlage, Bestandstreitigkeit, Einhebungsgebühr,  
Feststellungsantrag, Gerichtsgebührenpflicht,  
Nachzahlungsverpflichtung, Pacht, Pauschalgebührenauflegung,  
Streitwert, Urteilsbegehren

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:BVWG:2018:I413.2187153.1.00

**Zuletzt aktualisiert am**

16.11.2018

**Quelle:** Bundesverwaltungsgericht BVwg, <https://www.bvwg.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)