

# TE Vwgh Erkenntnis 1995/5/31 94/16/0237

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.05.1995

## Index

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

## Norm

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

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meisl und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Peterneil, über die Beschwerde der J-GmbH & Co KG in W, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. G in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 27. April 1994, Zl. GA 9-292/5/94, betreffend Rechtsgebühr, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die Beschwerdeführerin schloß mit einer Vermieterin den Mietvertrag vom 5. Juni 1992. Der Punkt II Abs. 1 bis 3 und der Punkt III Abs. 1 bis 1.2 dieses Vertrages haben folgenden Inhalt:

"II.

Bestanddauer

1.

Das Bestandverhältnis beginnt am 1.9.1992. Es wird auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen und endet daher am 31.8.1997 durch Zeitablauf, ohne daß es einer Kündigung bedarf.

2.

Der Mieterin wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis zu gleichen Bedingungen um weitere fünf Jahre zu verlängern; will sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so hat sie dies den Vermietern mittels eingeschriebenen Briefes, zur Post gegeben spätestens am 28.2.1997, zu erklären. Das Mietverhältnis endet diesfalls durch Zeitablauf am

31.8.2002, ohne daß es einer Kündigung bedarf.

3.

Der Mieterin wird endlich das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis über den 31.8.2002 um weitere zehn Jahre zu verlängern; will sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so hat sie dies den Vermietern mittels eingeschriebenen Briefes, zur Post gegebenen spätestens am 31.8.2001, zu erklären, wobei diesfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu dem in III., Punkt 1.2., benannten Bestandzins erfolgt. Das Mietverhältnis endet diesfalls durch Zeitablauf am 31.8.2012, ohne daß es einer Kündigung bedarf.

III.

#### Mietzins und Nebenkosten

Der Mietzins setzt sich zusammen aus dem reinen Mietzins, sowie den Nebenkosten, jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

1. Der reine Mietzins beträgt für das gesamte Bestandobjekt

1.1. Für den Zeitraum bis zum 31.8.2002 (siehe II., 1. und

2. monatlich S 350.000,--

(Schilling dreihundertfünfzigtausend),

1.2. für die Zeit ab dem 1.9.2002 monatlich S 420.000,--

(Schilling vierhundertzwanzigtausend)."

Auf Grund dieses Rechtsgeschäftes schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in der Höhe von S 93,972.000,-- die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG in der Höhe von S 939.720,-- vor. In der Begründung dieses Bescheides wurde ausgeführt, daß der 18-fache Jahreswert anzusetzen gewesen sei, weil der Beschwerdeführerin Optionen auf weitere Vertragsjahre eingeräumt worden sei.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin im wesentlichen vor, unbestritten sei das Bestandverhältnis in den ersten 5 Jahren auf bestimmte Vertragsdauer abgeschlossen. Nach diesem Zeitraum sei das Mietverhältnis als auf unbestimmte Vertragsdauer abgeschlossen einzustufen.

Nach Ergehen der abweisenden Berufungsvorentscheidung und dem Antrag der Beschwerdeführerin auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz wies die belangte Behörde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid die Berufung als unbegründet ab. Die Begründung stützt sich im wesentlichen auf das Erkenntnis vom 19. Jänner 1994, Zl. 93/16/0159, wonach im Falle einer Vertragsverlängerung durch Optionsausübung auch die vereinbarten und vom Optionsrecht umfaßten Verlängerungszeiten in die Gebührenbemessung miteinzubeziehen seien.

Der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der zunächst vor ihm erhobenen Beschwerde mit Beschluß vom 27. September 1994, B 1302/94-3, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten. Vor dem Verwaltungsgerichtshof erachtet sich die Beschwerdeführerin dem Inhalt der Beschwerde nach durch den bei der Gebührenbemessung über die fixe Bestanddauer von 5 Jahren hinausgehenden Bemessungszeitraum beschwert und macht sowohl Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. In der Begründung beruft sich die Beschwerde insbesondere auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. Februar 1994, Zl. 93/16/0135.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Bestandverträge unterliegen gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG einer Gebühr von 1 v.H nach ihrem Wert.

Nach Abs. 3 erster Satz leg. cit. sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

§ 26 leg. cit. lautet:

"Für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände gelten, 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."

Gemäß § 15 Abs. 1 BewG darf der Gesamtwert das 18-fache des Jahreswertes nicht übersteigen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist der dem Erkenntnis vom 17. Februar 1994, Zl. 93/16/0135, zugrundeliegende Sachverhalt mit dem im Beschwerdefall "de facto ident". Der maßgebende Vertragsinhalt lautete damals wie folgt:

"Das Vertragsverhältnis beginnt am 1.4.1989 und wird auf die Dauer von 1 Jahr abgeschlossen. Wird das Pachtverhältnis nach Ablauf dieser Frist fortgesetzt, so verlängert es sich jeweils um ein weiteres Jahr. Es kann dann von jedem Vertragsteil unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen zum Ende des Geschäftsjahres (31.3.) aufgekündigt werden."

Wird nun dieser Vertragsinhalt dem des Beschwerdefalles gegenübergestellt, ist ersichtlich, daß zunächst in beiden Fällen der Vertrag auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen wurde. Im Beschwerdefall kommt aber - im Unterschied zu dem von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Fall, bei dem es zur Vertragsverlängerung einer neuen Willenseinigung der Vertragsparteien bedurfte und keineswegs einem der beiden Vertragspartner das Recht auf Vertragsverlängerung zustand - die Einräumung von Optionen hinzu. Der mit Erkenntnis vom 17. Februar 1994, Zl. 93/16/0135, entschiedene und von der Beschwerdeführerin herangezogene Fall ist daher mit dem Beschwerdefall nicht vergleichbar. Die belangte Behörde hat vielmehr mit Recht ihrer Entscheidung das Erkenntnis vom 19. Jänner 1994, Zl. 93/16/0159, zugrundegelegt. Darin hat der Gerichtshof ausgeführt, daß unter einer Option ein vertraglich eingeräumtes Gestaltungsrecht zu verstehen ist, das einer Partei, dem Optionsberechtigten, das Recht einräumt, durch einseitige Erklärung ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen (vgl. z.B. Koziol-Welser, Grundriß I 9, 118). Dies hat nicht nur für die Begründung eines Vertragsverhältnisses, sondern in gleicher Weise auch für die Verlängerung eines ursprünglich zeitlich befristeten Vertrages zu gelten. Es spricht nämlich nichts dagegen, einer der Vertragsparteien das einseitig ausübbares Gestaltungsrecht zur Vertragsverlängerung einzuräumen. Einer "neuerlichen Willenseinigung" beider Vertragsparteien betreffend die Vertragsverlängerung bedarf es im Optionsfall nicht und bewirkt eine optionsweise herbeigeführte Vertragsverlängerung auch nicht den Abschluß eines neuerlichen Vertrages, sondern eben nur die Verlängerung der ursprünglich befristeten Vertragsdauer.

Zu Fällen von Vertragsverlängerungen durch Optionsausübung hat der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen, daß dies im Ergebnis nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung bedeutet, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert und daß eine solche Bedingung nach § 26 GebG zu behandeln ist (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 26. März 1952, Zl. 1454/49, Slg. N.F. 559/F; 2. Mai 1956, Zl. 1175/54; 18. Dezember 1961, Zl. 867/61 und 20. April 1967, Zl. 37/67), sodaß die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfaßten Verlängerungszeiten entfällt (in diesem Sinn auch Warnung-Dorazil, Die Stempel- und Rechtsgebühren<sup>4</sup>, 280 letzter Absatz).

Wenn die belangte Behörde daher bei einer Vertragsdauer von insgesamt 20 Jahren gemäß § 26 GebG i.V.m. § 15 Abs. 1 BewG den 18-fachen Jahreswert der Gebührenbemessung zugrundegelegt hat, war die Beschwerdeführerin damit in ihren Rechten nicht verletzt.

Der angefochtene Bescheid erweist sich somit im Ergebnis als frei von der behaupteten Rechtswidrigkeit seines Inhaltes - die behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften wurde nicht näher ausgeführt und wesentliche Verfahrensmängel sind nicht erkennbar -, weshalb die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1995:1994160237.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**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)