

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

27.06.1960

Geschäftszahl

1624/59

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsidenten Dr. Ondraczek und die Räte Dr. Porias, Dr. Dorazil, Dr. Eichler und Dr. Kaupp als Richter, im Beisein des Sektionsrates Dr. Heinzl als Schriftführer, über die Beschwerde des Möbelhauses K & Co. in W gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 23. Juni 1959, Zl. GA VIII-544/10-1959, betreffend Rechtsgeschäftsgebühr, nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters, sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Hans Proksch, und des Vertreters der Behörde, Oberfinanzrat Dr. RM, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

Die Beschwerdeführerin hat auf Grund zweier, im wesentlichen gleichlautender schriftlicher Mietverträge vom 10. Juli 1956 von der Ausstellungs- und Veranstaltungsgesellschaft Z. u. K. bestimmte Flächen (eine im Ausmaße von 103 m² und eine andere im Ausmaße von 4,9 m²) in der Ausstellungs- und Verkaufshalle am Bahnhof Wien-Hauptzollamt (kurz AEZ genannt), gegen die Verpflichtung, bestimmte im Vertrag aufgezählte Waren auszustellen und zu verkaufen, gemietet. Als Mietzins wurden einerseits Vorauszahlungen für zwanzig Jahre (im ersten Verträge 386.250,-- S, im zweiten Verträge 36.750,--S) sowie eine wertgesicherte Restmiete für diesen Zeitraum von 350,-- S bzw. 700,--- S pro m² und Jahr vereinbart. Über den nicht näher bestimmten Mietzins vom

21. Vertragsjahr an ist in den Verträgen vorgesehen, daß die Jahresmiete jeweils am ersten Tage des Vertragsjahres im vorhinein zu entrichten ist oder auch in vier oder zwölf gleichen Teilbeträgen jeweils zu Beginn des Vierteljahres bzw. des Monats gezahlt werden kann. Die Beschwerdeführerin wurde im Vertrag auch gehalten, monatlich zugleich mit dem Mietzins einen Werbekostenbeitrag in Höhe von 10 % des jeweils in diesem Monate zu leistenden Mietbetrages zu bezahlen, der von der Vermieterin im Einvernehmen mit der Mietervertretung (der Zusammenfassung aller Mieter im AEZ) für Werbezwecke außerhalb der normalen Hauswerbung zu verwenden ist. Nach dem Verträge hat die Beschwerdeführerin auch nach Betriebskosten entsprechend dem Verhältnisse der von ihr gemieteten Fläche zur Gesamtmietfläche des Ausstellungsgebäudes zu tragen. (Unter die Betriebskosten fallen die Kosten für Bewachung, Beheizung, Reinigung, Allgemeinbeleuchtung, ferner die Wassergebühr, die Grundgebühr für Strom und Gas, Beiträge zur Feuerversicherung und betrieblichen Haftpflichtversicherung des Gebäudes, für den Betrieb und die Wartung von Aufzügen und Rolltreppen.) Die in Rede stehenden Verträge wurden "auf unbestimmte Zeit" abgeschlossen. Das Mietverhältnis ist jedoch auf seiten der Vermieterin unkündbar. Sie ist allerdings berechtigt, aus bestimmten, im Vertrag aufgezählten Gründen die sofortige Auflösung des Mietverhältnisses zu verlangen. Der Beschwerdeführerin wurde das Recht einer Kündigung aus wichtigen Gründen gegen Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Jahresende eingeräumt, vor allem dann, wenn über ihr Vermögen das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird. Im Fall einer Kündigung verfällt die bereits bezahlte Vorausmiete. Bei Auflösung des Mietverhältnisses ist die Beschwerdeführerin berechtigt, ihr Geschäftslokal binnen sechs Wochen nach Zustellung des "Auflösungsschreibens" zu verkaufen. Die Vermieterin ist verpflichtet, den Käufer als Nachfolger im Mietverhältnis anzuerkennen, wenn gegen seine Person und seinen Geschäftszweig keine begründeten Bedenken geltend gemacht werden können. Nach ungenütztem Ablaufe der bezeichneter Frist ist die Vermieterin befugt, das Geschäftslokal auf Kosten und Gefahr der Mieterin zum Verkehrswerte zu veräußern. Die Beschwerdeführerin hat zwei Wochen nach Zustellung des "Auflösungsschreibens" das Geschäftslokal zu räumen und es der Vermieterin zu übergeben, widrigenfalls das

Eigentum an dem Aufbau dieses Geschäftslokales auf die Vermieterin übergeht. Die Beschwerdeführerin hat das Recht, die aus den Mietverträgen sich ergebenden Rechte und Pflichten innerhalb der Vertragszeit nach schriftlicher Zustimmung der Vermieterin und der Mietervertretung (diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden) an Dritte zu übertragen, die Geschäftseinrichtung zu veräußern oder den Bestandgegenstand zur Gänze unterzuvermieten.

Mit zwei Bescheiden vom 28. November 1956 hat das zuständige Finanzamt für die beiden Mietverträge unter Hinweis auf § 33 TP. 5 des Gebührengesetzes (BGBl. Nr. 184/1946 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 107/1952, GebG) Rechtsgeschäftsgebühren in Höhe von 5.155,-- S bzw. 486,-- S vorgeschrieben. Unter der Annahme, daß es sich um Bestandverträge von unbestimmter Dauer handle, ist das Finanzamt in beiden Fällen vom dreifachen jährlichen Mietzins, zuzüglich 10 % Werbekosten, ferner von der Mietzinsvorauszahlung und von den Kosten der Vertragserrichtung ausgegangen. Gegen diese Gebührenvorschreibung wurde Berufung eingelegt, in der sich die Beschwerdeführerin unter anderem gegen die Einbeziehung der Mietzinsvorauszahlung und der Werbekosten in die Bemessungsgrundlage wendete.

Die Finanzlandesdirektion führte einige ergänzende Ermittlungen durch. Sie fragte unter anderem auch bei der Vermieterin an, wie hoch die Miete vom 21. Vertragsjahr an sein werde, von welcher Grundlage der Werbekostenbeitrag zu errechnen ist, wie hoch die Betriebskosten sind und aus welchen Gründen die verschiedenen Versicherungen im Mietvertrage bedungen worden seien. Sie gab hierauf der Berufung in einem nicht mehr strittigen Punkte statt, wies sie jedoch im übrigen ab und änderte außerdem gemäß § 39 Abs. 2 des Abgabenrechtsmittelgesetzes (BGBl. Nr. 60/1949, AbgRG) die Bescheide des Finanzamtes dahin ab, daß sie die Betriebskosten in die Bemessungsgrundlage einbezog und, ausgehend von einer immerwährenden Bestanddauer, die Gebühren nunmehr mit 16.480,-- S bzw. 1.568,-- S festsetzte. In der Begründung führte sie aus, die Mietvorauszahlungen seien als Ablösen anzusehen, ohne die die Beschwerdeführerin die Mietrechte nicht erlangt hätte. Außerdem ver falle die Vorauszahlung im Fall einer Kündigung durch die Beschwerdeführerin und sei daher in voller Höhe Teil des Mietentgeltes. Zur Frage des Werbekostenbeitrages habe die Beschwerdeführerin angegeben, daß die Vermieterin die Basare im Ausstellungsteile des AEZ betreibe und daß die Werbung von ihr und von den Mietern gemeinsam durchgeführt werde, um wegen des Außenbildes eine einheitliche Werbung zu ermöglichen. Die Werbung für Geschäftszwecke habe zwar in der Regel mit dem Mietvertrage nichts zu tun. Diese Regel treffe jedoch nicht auf den Streitfall zu, weil es sich nicht um eine gesonderte, von jedem Unternehmen für sich durchgeführte Werbung, sondern um eine Werbung im Rahmen des Mietverhältnisses handle. Für den Beitrag diene der Mietzins nicht bloß als Bemessungsgrundlage, sondern der Beitrag sei mit der Verpflichtung zur Mietzinszahlung verbunden. Er sei also nur solange zu leisten, als das Mietverhältnis besteht. Die Beschwerdeführerin sei als Mieterin verpflichtet, an dieser Werbung teilzunehmen, die gemeinsame Werbung verspreche einen größeren Geschäftserfolg, erwirke eine Wertsteigerung des Mietgegenstandes in der gegebenen Ortslage und verschaffe damit der Vermieterin die Möglichkeit, einen entsprechenden Mietzins zu verlangen. Da sich der einzelne Mieter den Leistungen für Organisation und Gesamtwerbung notwendigerweise nicht entziehen könne, bilde diese Vereinbarung ein unteilbares Ganzes mit dem Mietvertrage. Losgelöst von der mietweisen Überlassung des Gebrauches der Sache hätte diese Vereinbarung keinen vernünftigen wirtschaftlichen Sinn, sie könne daher auch nicht als ein gesondertes Rechtsgeschäft, das nur der Einfachheit halber im Mietvertrage mitbeurkundet worden sei, sondern nur als ein unselbständiger Bestandteil des Mietvertrages gewertet werden (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 28. Mai 1958, Slg. Nr. 1835/F). Die Gebührenpflicht einer Nebenleistung hänge nicht bloß davon ab, daß mit ihr eine dem Vermieter nach dem Gesetz obliegende Leistung abgegolten wird, sondern auch davon, daß der Mieter die Leistung erbringen muß, um die Mietrechte zu erlangen. Auch die Betriebskosten seien Teile des Mietzinses. Nach einer Äußerung der Vermieterin könnten auf die Mieter im Basar höchstens 30 % der monatlichen Miete, und zwar der Miete ohne Anrechnung der Vorauszahlung, überwältzt werden. Da diese 30 % einen Höchstbetrag darstellen, sei der daraus sich ergebende Betrag nach § 22 GebG der Bemessung zugrunde zu legen. Die Beschwerdeführerin verneine weiter, daß die Beheizungskosten etwas mit dem Bestandverhältnisse zu tun haben. Dieser Ansicht könne nicht gefolgt werden. Die Benützung einer gemeinsamen Heizung sei nichts anderes als eine Vereinbarung bestandrechtlicher Natur, die den bequemeren Gebrauch des Bestandgegenstandes ermögliche. In dieser Hinsicht werde auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes Slg. Nr. 15.572/F/1931 hingewiesen. Überdies seien die Beheizungskosten im Vertrag ausdrücklich als Betriebskosten vereinbart worden, die von der Beschwerdeführerin zu tragen seien. Das Finanzamt habe ferner zu Unrecht einen Bestandvertrag auf unbestimmte Dauer angenommen. Die vorliegenden Vereinbarungen ließen nämlich eine auf längere Zeit vereinbarte Dauer erkennen. Es sei nicht nur eine Vorauszahlung für 20 Jahre geleistet, sondern auch die Zahlung des Mietzinses vom 21. Jahre an geregelt worden. Nach dem Wortlaute des Vertrages sei nicht klar, ob der Mietzins dann nur in Höhe der "Restmiete" oder zuzüglich eines Zwanzigstels der Vorauszahlung zu entrichten sei. Dazu habe aber die Vermieterin mitgeteilt, daß nur die "Restmiete" weiter zu zahlen sei, weil sich von jener Zeit an die Geschäftslokale in ihrer baulichen Gestaltung und technischen Einrichtung nicht mehr so modern zeigen würden, wie vorher. Daraus gehe hervor, daß die Vertragsteile auch eine Bestanddauer über das 20. Jahr hinaus geregelt, also eine auf den Bestand des Gebäudes abgestellte Bestanddauer gewollt haben. Vor allem gehe die beabsichtigte längere Dauer des Bestandverhältnisses aus den Kündigungsbeschränkungen hervor. Die Beschwerdeführerin dürfe nur aus besonderen Gründen und die Vermieterin dürfe überhaupt nicht kündigen. Diese Vereinbarung entspreche der Natur der Sache. Anders als bloße Ausstellungsräume sollten die Verkaufsräume dem ständigen Erwerb ihres

Inhabers dienen. Der ständige Standort sei für den Fortbestand des Geschäftsertrages von ausschlaggebender Bedeutung, zumal nicht unbedeutende Werbekostenbeiträge für die Standortwerbung gezahlt würden. Auch die hohe Vorauszahlung zeige die Absicht an, in den gemieteten Räumen das Geschäft ständig zu betreiben. Überhaupt gewähre der gesamte Vertrag einen dem Eigentume nahekommenden Umfang an Rechten. An der immerwährenden Dauer könne auch das vorgesehene Auflösungsrecht der Vermieterin nichts ändern. Die Auflösungsgründe seien von der Art der im § 1118 ABGB angeführten. Die Auflösung sei ohne Rücksicht auf eine vereinbarte Vertragsdauer möglich. Bei den Auflösungsgründen handle es sich um Vertragsverletzungen oder um zufällige Ereignisse, die von außen her den Vertragsgegenstand treffen. In diesem Belange werde auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Mai 1958, Slg. 1829/F, hingewiesen. Der Vorbehalt des Auflösungsrechtes widerspreche also nicht der angenommenen Dauer. Die Bemessungsgrundlage sei somit teils in Stattgebung der Berufung, teils nach § 39 Abs. 2 AbgRG dahin abzuändern, daß dem jährlichen Mietzins für die beiden Bestandgegenstände (36.750,-- S bzw. 3.430,-- S) je 30 % für Betriebskosten und 10 % als Werbekostenbeitrag hinzugerechnet werden, daß diese Summen mit 25 zu vervielfachen und den vervielfachten Beträgen die Vorauszahlungen von 386.250,-- S bzw. 36.750,-- S hinzuzurechnen seien, sodaß sich Gesamtbemessungsgrundlagen von 1,648.000,-- S für den einen und von 156.800,-- S für den anderen Vertrag ergeben.

Gegen diesen Bescheid der Finanzlandesdirektion richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof erwogen hat:

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wendet die Beschwerdeführerin ein, die Berufsbehörde könne zwar gemäß § 39 Abs. 2 AbgRG die tatsächlichen Verhältnisse von Amts wegen feststellen und sei dabei auch nicht an die Anträge der Parteien gebunden, das Verfahren sei jedoch im vorliegenden Falle deshalb mangelhaft geblieben, weil der Entscheidung gemäß § 47 AbgRG nur solche Tatsachen und Beweise zugrunde gelegt werden könnten, zu denen sich der Steuerpflichtige und die Beteiligten äußern konnten. Die Frage, ob eine 25-jährige oder eine 3-jährige (unbestimmte) Bestanddauer der Bemessung zugrunde zu legen sei, sei eine solche "Tatsache", die ohne Kenntnis der Beschwerdeführerin "von der Finanzlandesdirektion abgeändert" worden sei. Die belangte Behörde habe zwar verschiedene Fragen an die Beschwerdeführerin gestellt, zur Frage der Bestanddauer und zur Frage der Einbeziehung der Heizungs- und Werbekosten sei die Beschwerdeführerin aber nicht gehört worden und diese Fragen seien auch nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens gewesen. Mit diesen Ausführungen vermochte die Beschwerdeführerin aber eine Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht aufzuzeigen. Denn für die Festsetzung der Gebühren ist gemäß § 17 GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Die belangte Behörde hat sich in der Frage der Bestanddauer an die vertraglichen Bestimmungen gehalten und aus ihnen im Sinne der gebührenrechtlichen Vorschriften den Schluß auf eine bestimmte Vertragsdauer gezogen. Dieser Schluß beruhte somit auf Tatsachen, die sich aus der Urkunde selbst ergeben haben und die die Beschwerdeführerin kannte, sodaß diese Tatsachen der Partei nicht weiter vorzuhalten waren. Ob der Schluß, der vorliegende Vertrag sei auf bestimmte Dauer geschlossen worden, zutreffend war, wird noch im folgenden zu untersuchen sein. Der Denkvorgang als solcher ist und bleibt ein Ausfluß rechtlicher Erwägungen. Rechtsfragen sind einer Partei nicht besonders vorzuhalten, denn § 47 AbgRG verpflichtet die Behörde nur zur Vorhaltung von Tatsachen oder Beweisen. Das gilt auch für die Frage der Einbeziehung von Heizungs- und Werbekosten in die Bemessungsgrundlage. In der Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerdeführerin aber auch gerügt, daß ihr die Angaben der Vermieterin im Berufungsverfahren nicht vorgehalten worden seien. Es ist nun - entgegen der Behauptung des Vertreters der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung - richtig, daß die belangte Behörde die Angaben der Vermieterin, die diese auf Anfrage der belangten Behörde gemacht hatte, der Beschwerdeführerin nicht bekanntgegeben hat. Dieser Verfahrensmangel war jedoch in dem vorliegenden Rechtsstreite nicht wesentlich. Die Anfrage der belangten Behörde betraf nämlich ausschließlich Umstände, die der Feststellung der Bemessungsgrundlage dienten, und die Richtigkeit dieser Feststellungen hat die Beschwerdeführerin nicht bekämpft. Die Verfahrensrügen der Beschwerdeführerin waren daher zum Teil unbegründet, zum anderen Teile reichten sie nicht aus, die Aufhebung des angefochtenen Bescheides zu rechtfertigen.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof hat die Beschwerdeführerin weiter auch ausgeführt, Gegenstand der Miete seien nur Flächen, nicht Räume, geschweige denn Geschäftslokale. Zu Geschäftslokalen würden die vermieteten Flächen erst durch die Beschwerdeführerin bzw. die anderen Mieter im AEZ ausgestaltet. Der Vertrag sei also kein ausschließlicher Mietvertrag. Nicht alle Bestimmungen, die in einem Mietvertrag enthalten sind, seien mietrechtlicher Natur und es sei darum auch nicht zulässig, alle im Verträge vereinbarten Leistungen der Gebühr nach § 33 TP. 5 GebG zu unterwerfen. Dies sei, so sind offenbar die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu verstehen, nur bei den Leistungen möglich, die das Entgelt für die Benützung der vermieteten Flächen allein darstellen. Dieser Auffassung kann nur insoweit beigegeben werden, als entgeltliche Leistungen der Vermieterin, die nicht mehr bestandrechtlicher Natur sind, allerdings nicht in die Bemessungsgrundlage der Gebühr einbezogen werden können. Die Beschwerdeführerin irrt jedoch, wenn sie meint, die von der belangten Behörde ermittelte Bemessungsgrundlage der Gebühr stehe in ihrer Gesamtheit zu dem Gegenstands des Bestandvertrages, nämlich der Überlassung von Wohnflächen von 103 m² bzw. nicht ganz 5 m² in einem auffallenden Mißverhältnisse. Denn nach Pkt. 1 der Verträge mietet die Beschwerdeführerin Flächen "zur Errichtung eines Geschäftslokales" und nach Pkt. 7 der Verträge werden die gemieteten Flächen mit den dort - und zwar auf Kosten der Vermieterin - errichteten Trennwänden der

Beschwerdeführerin übergeben. Es handelt sich also um innerhalb eines Geschäftshauses räumlich abgetrennte Verkaufsstände (Kojen) und diese, nicht die Grundflächen allein, sind Gegenstand des Mietvertrages. Daß es nach Pkt. 7 der Verträge Sache des Mieters ist, die Räume selbst auszugestalten und verschließbar zu machen, entspricht durchaus dem Bild eines gebräuchlichen Mietvertrages über Geschäftsräume, weil Geschäftsräume im allgemeinen ohne Einrichtung vermietet zu werden pflegen und es Sache des Mieters ist, die Räume selbst auszustatten. Die belangte Behörde hat also nicht geirrt, wann sie die vorliegenden beiden Verträge nach ihrem Hauptinhalt als Mietverträge beurteilt hat.

Die Beschwerdeführerin wendet weiterhin ein, daß die Mietverträge ausschließlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden seien. Wenn die belangte Behörde dennoch eine bestimmte Vertragsdauer annehme, übersehe sie, daß die Beschwerdeführerin berechtigt ist, ihr Unternehmen zu veräußern und die Mietrechte an Dritte zu übertragen. Zuzufolge dieses Rechtes sei daher eine Kündigung des Bestandgegenstandes jederzeit möglich. Im AEZ hätten bereits einige Mieter von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und es seien neue Mietverträge abgeschlossen worden. Wohl sei das Kündigungsrecht der Vermieterin beschränkt, jedoch sei andererseits der Mieter berechtigt, sein Unternehmen jederzeit zu veräußern. Dies bedeute, daß ein Unternehmensschutz für die Bestandnehmer gegeben sei. Nur aus wichtigen Gründen dürfe die Vermieterin der Veräußerung widersprechen. Daraus folge aber, daß das Bestandverhältnis jederzeit von der Beschwerdeführerin aufgelöst werden könne. Könne der Mieter aber das Bestandverhältnis jederzeit durch Veräußerung des Unternehmens an Dritte beenden, dann könne kein Bestandvertrag auf die bestimmte Dauer von 25 Jahren vorliegen. Es komme entscheidend auf die unbestimmte Vertragsdauer an. Maßgebend sei der Wille der Parteien, der von Amts wegen nicht umgeändert werden dürfe. Die Frage, ob ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde, sei eine Frage, über die zunächst von den Zivilgerichten zu entscheiden sei. Wenn sie die Finanzbehörde von sich aus prüfe, dann habe sie die gleichen Grundsätze anzuwenden, die für das Gericht gelten. Im österreichischen Rechte gelte Vertragsfreiheit. Wenn die Parteien übereinstimmend einen Vertrag auf unbestimmte Dauer abschließen, dann könne eine dritte Person diesen Willen nicht abändern. Die Beschwerdeführerin sehe sich genötigt, die Vermieterin auf Feststellung zu klagen, daß das strittige Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei.

Mit diesen Ausführungen verkennt jedoch die Beschwerdeführerin Sinn und Zweck der einschlägigen Tarifvorschrift. Gemäß § 33 TP. 5 GebG unterliegen Bestandverträge nach dem Wert einer Gebühr von 1 %. Aus § 15 des Bewertungsgesetzes, BGBl. Nr. 148/1955 im Zusammenhang mit der Anmerkung zur genannten Tarifpost 5 ergibt sich, daß als Wert im Sinne dieser Tarifpost eine gewisse Summe der Jahresentgelte anzusehen ist. Daraus folgt aber, daß die Höhe der Gebühr von Bestandverträgen von der zeitlichen Dauer des Mietverhältnisses abhängt und daß die Gebühr umso höher sein muß, je länger die Vertragsteile dieses Rechtsverhältnis aufrecht zu erhalten wünschen. Der Gesetzgeber hat nun in der Anmerkung zu § 33 TP. 5 GebG bestimmt, daß für Bestandverträge von unbestimmter Dauer die Gebühr vom dreifachen Jahresentgelt einzuheben ist. Er hat aber nicht näher ausgeführt, was als eine unbestimmte Dauer des Bestandvertrages zu gelten hat. Eine vernünftige Auslegung dieses unbestimmten Gesetzesbegriffes kann aber doch nur dazu führen, daß ein Bestandvertrag auf unbestimmte Dauer gebührenrechtlich immer dann auszuschließen ist, wenn aus der vertraglichen Vereinbarung der Wille der Parteien hervorleuchtet, das Bestandverhältnis oder mindestens seine Rechtswirkungen durch eine bestimmte Zeit hindurch aufrecht zu erhalten. Nur in den Fällen, in denen nach dem beurkundeten Willen der Vertragsteile kein Anhaltspunkt dafür zu finden ist, daß eine bestimmte zeitliche Bindung an das Bestandverhältnis beabsichtigt ist, kann gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer angenommen werden. Diese Überlegung bestätigt schon ein einfacher Größenschluß. Wenn z.B. die Bestimmungen eines Bestandvertrages erkennen lassen, daß die Parteien jedenfalls eine Bindung für eine bestimmte Zeit angestrebt haben, z. B. durch einen Kündigungsverzicht (sei es einseitig, sei es zweiseitig) für bestimmte Zeit, dann kann es dem Willen des Gesetzgebers nicht entsprechen, die Gebühr für einen solchen Vertrag, der nach seinem Wortlaute vielleicht auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden ist, nach dem erkennbaren Willen der Parteien jedoch eine bestimmte Zeit hindurch wirksam bleiben soll, nur vom dreifachen Jahresentgelt anzufordern, wenn nach dem Gesetze die Summe der Jahresentgelte die Bemessungsgrundlage der Gebühr bilden soll. Die Beschwerdeführerin ist überdies in einem Rechtsirrtum befangen, wenn sie meint, daß die Frage, ob ein Bestandvertrag gebührenrechtlich auf unbestimmte oder auf bestimmte Zeit eingegangen worden sei, eine zivilrechtliche sei und daß bei ihrer Lösung die Rechtsmeinung der Zivilgerichte auch für die Verwaltungsbehörden bindend sei. Denn die Höhe einer Gebühr ergibt sich unmittelbar aus den Gebührenvorschriften, auf deren Auslegung daher die Zivilgerichte keinen Einfluß nehmen können. Diesen ist es vorbehalten, über Streitfragen des bürgerlichen Rechtes zu entscheiden (§ 1 JN), was z. B. dann der Fall wäre, wenn das Bestehen eines Bestandverhältnisses streitig wäre. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits in einigen Erkenntnissen ausgesprochen, daß ein Kündigungsverzicht in einem Bestandvertrage, sei er auch nur einseitig von einem Vertragsteil ausgesprochen, die Annahme, daß ein solches Rechtsverhältnis auf unbestimmte Dauer im Sinne des § 33 TP. 5 GebG abgeschlossen worden sei, ausschließt. Wenn ein Vertragsteil eines Bestandvertrages für einen bestimmten Zeitraum auf sein Recht, dieses Dauerverhältnis zu kündigen, verzichtet, dann bedeutet ein solcher Verzicht doch ohne Zweifel, daß die Vertragsteile von dem Wunsche geleitet sind, das Rechtsverhältnis während der Dauer dieser Frist grundsätzlich aufrecht zu erhalten. Ist das aber ihre Absicht, dann entspricht es dem Sinne des Gebührengesetzes, die Gebühr von der Summe der Jahresleistungen zu erheben, für die dieser Kündigungsverzicht abgegeben worden ist. Diese Erwägungen haben den Verwaltungsgerichtshof veranlaßt, auszusprechen, daß nicht der Umstand ein Kündigungsverzicht überhaupt

abgegeben worden ist, sondern der aus einem solchen Verzicht zu erschließende Wille der Vertragsteile, das Vertragsverhältnis eine bestimmte Zeit hindurch aufrecht zu erhalten, den Bestandvertrag zu einem solchen auf bestimmte Dauer werden läßt. In diesem Zusammenhange wird auf die hg. Erkenntnisse vom 9. April 1958, Slg. 1808/F, und vom 21. Mai 1958, Slg. 1829/F, schließlich auch das hg. Erkenntnis vom 3. Oktober 1951, Slg. Nr. 465/F hingewiesen. An der bisher vertretenen Rechtsansicht hält der Verwaltungsgerichtshof auch aus Anlaß des vorliegenden Streitfalles fest. Hier hat der Vermieter ganz allgemein einen zeitlich unbeschränkten Kündigungsverzicht abgegeben und damit zum Ausdruck gebracht, daß das eingegangene Bestandverhältnis von seiner Seite grundsätzlich nicht gelöst werden solle. Der Mieter hat damit eine Sicherung erhalten, die mit einem Vertrag auf unbestimmte Dauer nicht mehr in Einklang gebracht werden kann. Dazu kommt, daß sich die Parteien auch auf eine teilweise Vorauszahlung des Mietzinses für die Dauer von 20 Jahren geeinigt haben (die Vorauszahlung verfällt sogar bei einer früheren Kündigung durch die Beschwerdeführerin) und daß sie - abgesehen von dem durch den Vermieter abgegebenen Kündigungsverzicht - auch bestimmte Regelungen für die Zeiten nach dem Ablaufe von 20 Jahren getroffen haben, woraus ihr ernster Wille zu erschließen ist, das streitige Bestandverhältnis auch nach Ablauf von 20 Jahren ohne zeitliche Begrenzung aufrecht zu erhalten. Angesichts dieser Vertragsbedingungen und angesichts dieser Sicherung des Mieters, der nach dem Vertrage sein Mietrecht sogar in einer für den Vermieter bindenden Art an Dritte veräußern kann, würde die Erhebung der Gebühr von bloß dem dreifachen Jahresentgelte gegen den Sinn der Gebührenvorschriften verstoßen. Daß das Bestandverhältnis von der Mieterin bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zum Ablauf eines jeden Jahres gekündigt und daß es vom Vermieter aus triftigen Gründen aufgelöst werden kann, vermag an der grundsätzlichen Feststellung, daß es sich im Streitfalle gebührenrechtlich um kein Bestandverhältnis auf unbestimmte Dauer handelt, nichts zu ändern, denn auch der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung oder Auflösung eines Vertrages bleibt im Sinne der Anmerkung zu § 33 TP. 5 GebG für die Gebührenermittlung außer Betracht. Die belangte Behörde hat nach dem Gesagten also nicht gefehlt, wenn sie im Hinblick auf den von der Vermieterin abgegebenen zeitlich unbegrenzten Kündigungsverzicht von einer immerwährenden Dauer des Vertragsverhältnisses im gebührenrechtlichen Sinne gesprochen hat, von einer Dauer, die gemäß § 15 Abs. 2 das Bewertungsgesetzes, BGBl. Nr. 148/1955, die Erhebung der Gebühr vom 25-fachen Jahresentgelte rechtfertigte.

Die Beschwerdeführerin bekämpft aber auch die Einbeziehung der Heizungs- und der Werbekosten in die Gebührenbemessungsgrundlage. Sie meint, die Heizung werde keineswegs für den Bestandgegenstand, sondern für das Unternehmen, das sie betreibe, beigestellt. Wenn das Unternehmen als Oberbegriff angesehen werde, dann ergebe sich, daß der Bestandgegenstand nicht durch die Beheizung in seinem Wert erhöht werde. Alle Leistungen, die die Beschwerdeführerin an die Vermieterin zu erbringen hat, (ausgenommen der Bestandzins und die weiteren Betriebskosten) seien Leistungen, die sie im Interesse der Werterhöhung ihres Unternehmens erbringt. Das Unternehmen als Rechtsbegriff sei von der belangten Behörde überhaupt nicht berücksichtigt worden. Das Bestandrecht sei nach der Ansicht des Obersten Gerichtshofes nur ein "Annex zur Unternehmensqualität". Die angefochtene Entscheidung lege jedoch alle Werte der Bestandsache zu und versuche aus fiskalischen Gründen den Mietgegenstand wertmäßig zu erhöhen. Leistungen, die den Wert des Unternehmens erhöhen, könnten aber nicht dem Bestandrechte zugeschrieben werden. Nicht der Bestandgegenstand werde durch eine Heizungsanlage verbessert, sondern das Unternehmen benötige die Heizung für seinen Betrieb. Die Heizungskosten hätten daher mit dem Bestandvertrage nichts zu tun. Auch in der Frage der Werbekosten stehe sie auf einem ähnlichen Standpunkte. Durch den Zuschuß für Werbekosten der Vermieterin sei nicht der Wert der Bestandsache, sondern der des Unternehmens erhöht worden.

Dazu ist folgendes zu bemerken: Die Bestandvertragsgebühr ist dem Gesetze zufolge nach dem Werte des Bestandvertrages zu erheben. Was darunter zu verstehen ist, legt § 33 TP. 5 GebG nicht ausdrücklich fest. Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 28. Mai 1958, Slg. 1835/F, ausgeführt, daß unter dem "Wert" im Sinne der maßgebenden Tarifpost der "Preis" zu verstehen ist, um den der Bestandnehmer den Gebrauch der Bestandsache erhält. Zu diesem Preise gehört alles, was der Bestandnehmer dem Bestandgeber dafür zu leisten hat, daß er den Gebrauch der Bestandsache erhält. Übernimmt der Bestandgeber dem Bestandnehmer gegenüber neben der bloßen Überlassung des Gebrauches auch andere Verpflichtungen, die der Erleichterung der Ausübung des bestimmungsmäßigen Gebrauches der Bestandsache dienen, dann ist dieses Entgelt, das der Bestandnehmer für die Übernahme der Verpflichtung des Bestandgebers leisten muß, gleichfalls ein Teil des "Preises" und damit auch der Gebührenbemessungsgrundlage. Wenn nun im vorliegenden Falle die Beschwerdeführerin der Vermieterin die Beheizungskosten zu ersetzen hat und die Vermieterin sich der Beschwerdeführerin gegenüber zur Beheizung des Mietgegenstandes verpflichtet, dann erleichtert die Vermieterin dadurch die Ausübung des bestimmungsmäßigen Gebrauches der Bestandsache. Die Beheizungskosten sind dann ohne jeden Zweifel Teile des Entgeltes und gehören zur Gebührenbemessungsgrundlage. In diesem Zusammenhange sei auch auf § 5 Abs. 1 des Mietengesetzes hingewiesen, demzufolge Zuschläge für eine Sammelheizung in einem Hause schon wegen des wirtschaftlichen Zusammenhanges zwischen der Grundleistung und der Nebenleistung als Teile des Mietzinses gelten. Die gleichen Erwägungen, die den Gesetzgeber des Mietengesetzes veranlaßt haben, Kosten für eine Sammelheizung als Teile des gesetzlichen Mietzinses anzuerkennen, müssen folgerichtig auch dazu führen, daß sie bei der Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühren auch Teile der Bemessungsgrundlage bilden, die aus dem Preise, der für die Erlangung des Gebrauches der Bestandsache gebührt, gebildet wird. Schließlich dient ja auch der Bestandgegenstand der Förderung des von der Beschwerdeführerin betriebenen Unternehmens und vermehrt

oder vermindert dessen Wert je nach seiner örtlichen Lage und den sonstigen wirtschaftlichen Bedingungen. Enthält eine Urkunde über ein Rechtsgeschäft mehrere Leistungen nebeneinander, dann sind diese gemäß § 19 Abs. 1 GebG zusammenzurechnen und die Gebühr ist von der Summe aller Leistungen zu berechnen, die mit dem betreffenden Rechtsgeschäft in untrennbarem Zusammenhange stehen.

Bei der Beantwortung der weiteren Frage, ob der Werbekostenbeitrag als Teil des Zinses und daher auch des Wertes im Sinne des § 33 TP. 5 GebG angesehen werden kann, ist zunächst zu bedenken, daß dieser Beitrag von der Beschwerdeführerin auf Grund des Vertrages zugleich mit dem Mietzins zu bezahlen ist, daß er einen bestimmten Hundertsatz des Mietzinses ausmacht und daß er schließlich auch von den einzelnen Mietern solange zu entrichten ist, als die Verpflichtung zur Entrichtung des Mietzinses besteht. Diese Umstände reichen nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes jedoch nicht aus, den Werbekostenbeitrag deshalb allein dem Werte des Bestandvertrages im Sinne des Gebührengesetzes hinzuzurechnen. Enthält nämlich ein Bestandvertrag auch Abreden, die nicht von vornherein die Merkmale bestandrechtlicher Elemente tragen, dann wird für die Beantwortung der Frage, ob die daraus für den Mieter entspringenden Verpflichtungen Teile des Mietzinses sind, in allen Fällen der Umstand maßgebend sein, ob ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Hauptleistung (Überlassung des Bestandgegenstandes gegen Zahlung eines bestimmten Zinses) und der Nebenleistung (hier die Verpflichtung der Vermieterin zur Werbung) besteht. Nur wenn dieser wirtschaftliche Zusammenhang zu bejahen ist, läßt sich die Ansicht vertreten, daß das für die betreffende Abrede vom Mieter gezahlte Entgelt zum Mietzinse gehört. Grundsätzlich wird eine vertraglich vereinbarte Nebenleistung zu einem Mietvertrag nur dann mit der Vermietung oder Verpachtung im wirtschaftlichen Zusammenhange stehen, wenn sie der Sicherung bzw. Erhaltung der Bestandsache oder doch wenigstens der Erleichterung ihrer Benützung dient. Dies kann aber von der Verpflichtung zur Werbung, die die Vermieterin im vorliegenden Falle wie in allen Bestandverträgen, die das AEZ betreffen, eingegangen ist, nicht behauptet werden. Denn die Werbung durch die Vermieterin dient weder der Sicherung noch der Erhaltung der Bestandsache, sie ist nicht einmal eine Voraussetzung für die Benützung des Bestandgegenstandes, geschweige denn, daß sie zu dessen leichterem oder bequemerer Benützung führt. Vielmehr unternimmt die Vermieterin die Werbung ausschließlich zur Förderung der Unternehmen, die auf den in Bestand gegebenen Grundflächen im AEZ betrieben werden. Dem Werbungskostenbeitrage fehlt also der notwendige wirtschaftliche Zusammenhang mit der Bestandsache und die belangte Behörde hat somit zu Unrecht angenommen, daß er ein Teil des für die gemietete Sache gezahlten Preises und aus diesem Grunde dem "Werte des Bestandvertrages" hinzuzurechnen sei. Dadurch, daß die belangte Behörde bei der Feststellung der Gebührenbemessungsgrundlage den Werbekostenbeitrag einbezogen hat, hat sie der Beschwerdeführerin eine zu hohe Gebühr vorgeschrieben und insoweit das Gesetz verletzt. Der angefochtene Bescheid, der ein einheitliches Ganzes darstellt, mußte somit, wenn auch der Beschwerde nur ein teilweiser Erfolg beschieden sein konnte, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden.

Wien, am 27. Juni 1960