

Verwaltungsgerichtshof

Zl. 1832/73

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dkfm. Dr. Dorazil und die Hofräte Dr. Frühwald, Dr. Riedel, Dr. Schima und Dr. Reichel als Richter, im Beisein der Schriftführerin Finanzkommissär Dr. Heinrich, über die Beschwerde der S in Wien, vertreten durch Dr. Johann Tupy , Rechtsanwalt in Wien XXII, Konstanziagasse 52/1, gegen den Bescheid der FLD für Wien, NÖ und Bgld vom 5. 10. 1973, GA 11-1488/1973, betreffend Gebühr von einem Mietvertrag, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund (FLD für Wien, NÖ und Bgld) Aufwendungen in der Höhe von S 600,-- binnen Zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Mit Mietvertrag vom 16. 6. 1972 hatte die Beschwerdeführerin vom Land Steiermark bestimmte Grundflächen mit sämtlichen darauf befindlichen Baulichkeiten in der Absicht gemietet, darauf eine Lehrwerkstätte für ca 200 Elektriker-, Schlosser-, Fernmeldemonteurlernlinge, einen Fertigungsbetrieb für Schaltanlagen für 60 Arbeitnehmer sowie einen Montagestützpunkt für 200 Arbeitnehmer einzurichten. Das Mietverhältnis begann mit dem auf die beiderseitige Unterfertigung des Vertrags folgenden Monatsersten - also am 1. 7. 1972 - und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Beschwerdeführerin erklärte ihren Verzicht, den Vertrag auf die Dauer von 5 Jahren, gerechnet von der Inbetriebnahme des Betriebsobjekts, aufzukündigen. Dem Land Steiermark steht ein Kündigungsrecht nur wegen Nichtbezahlung des vereinbarten Zinses oder wesentlicher Verletzung des Vermietungsgrunds zu. Das FA für

Gebühren und Verkehrsteuern in Wien erblickte in diesem Vertrag einen Bestandvertrag, der vorerst auf die Dauer von 5 Jahren und sodann auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden war und setzte die Rechtsgebühr gern § 33 TP 5 des Gebührengesetzes 1957 BGBl 267 (GebG) mit vorläufigem Bescheid vom 20. 3. 1973, ausgehend vom achtfachen Jahresmietentgelt in Höhe von S 25,183.872,--, mit S 251.839,-- fest. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin Berufung, in der sie im wesentlichen ausführte, es liege ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vor, weil ungeachtet des Kündigungsverzichts der Beschwerdeführerin das Land Steiermark jederzeit berechtigt sei, das Bestandverhältnis aus bestimmten im Vertrag angeführten Gründen aufzukündigen.

Das Rechtsmittel ist von der FLD für Wien, Nö und Bgld mit Bescheid vom 5. 10. 1973 abgewiesen worden. Die FLD verwies in ihrer Entscheidung darauf, daß die Gründe, welche die Vertragsparteien veranlaßten, ihrer Vereinbarung einen bestimmten Inhalt zu geben, bei der gebührenrechtlichen Beurteilung außer Betracht zu bleiben hätten. Für die Festsetzung der, Gebühren sei zufolge des § 17 Abs 1 GebG ausschließlich der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde maßgebend. Ob ein Vertrag für Zwecke der Gebührenbemessung als ein solcher auf unbestimmte Zeit zu werten sei, hänge davon ab, ob sich aus dem erklärten Willen der Vertragsparteien eine Bindung auf. bestimmte Zeit ableiten lasse oder nicht. Eine solche Bindung sei insbesondere dann anzunehmen, wenn beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit auf das Recht Verzichteten, en seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag zu kündigen, oder die Kündigung nur aus bestimmten einzelnen, Gründen als zulässig erklären, An dieser Auffassung habe der VwGH bislang festgehalten und in einer Reihe von Erk zum Ausdruck gebracht, daß ein Vertrag von unbestimmter Dauer nur dann anzunehmen sei, wenn zumindest ein Vertragsteil des Bestandverhältnis nach Belieben aufkündigen könne. Im Streitfall sei unbestritten, daß die Beschwerdeführerin auf die Dauer von 5 Jahren an den Vertrag gebunden sei. Aber auch die Vermieterin habe sich gebunden. Ihr sei eine Kündigungsmöglichkeit nur aus zwei im Vertrag taxativ

angeführten Gründen eingeräumt worden, nämlich nur bei Nichtbezahlung des Zinses oder bei „wesentlicher Verletzung des Mietgegenstandes“. Es handle sich bei diesen Gründen um Ereignisse, auf deren Eintritt die Vermieterin überhaupt keinen Einfluß habe, sodaß es ihr verwehrt sei, den Vertrag jederzeit nach ihrem Belieben und ohne Einschränkung aufzukündigen. Es sei daher eine Bindung beider Vertragsteile zumindest auf die Dauer von 5 Jahren anzunehmen und in gebührenrechtlicher Sicht das Vorliegen eines Bestandvertrags auf diese bestimmte Zeit zu bejahen. Der VwGH habe in seiner Rechtsprechung weiters zum Ausdruck gebracht, daß für einen Vertrag, der seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden sei, der aber infolge der gewollten Bindung beider Vertragsteile als Von bestimmter Dauer zu werten sei, die Gebühr von der Summe der Jahreswerte sowohl der bestimmten Dauer, als auch der unbestimmten Dauer festzusetzen sei. Das bedeute für den Vorliegenden Fall, daß der Gebührenbemessung gem § 33 TP 5 Abs 1 GebG das Fünffache und zusätzlich gem § 33 TP 5 Abs 5 GebG das Dreifache des vereinbarten Jahresmietzinses zugrunde zu legen sei.

Gegen diese Entscheidung der FLD für Wien, Nö und Bgld vom 5. 10. 1973 richtet sich die vorliegende, wegen Rechtswidrigkeit des Inhalts erhobene Beschwerde über die der VwGH erhoben hat:

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, der in Streit stehende Bestandvertrag sei ausdrücklich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden. Daran ändere auch der von der Beschwerdeführerin abgegebene - also nur einseitige, - Kündigungsverzicht auf 5 Jahre nichts, weil die Vermieterin berechtigt sei, den Vertrag jederzeit nach Belieben zu kündigen, wenn die Beschwerdeführerin nicht ihrer Verpflichtung nachkomme, rund 200 Lehrlinge und weitere 60 Arbeitnehmer in den auf dem Bestandsobjekt einzurichtenden Betriebsanlagen zu beschäftigen. Die belangte Behörde habe im übrigen den Vertragsinhalt verkannt, wenn sie in der „Verletzung des Mietgegenstandes“ einen der Vermieterin zustehenden Kündigungsgrund erblicke. Tatsächlich sei dem Land Steiermark nämlich ua ein

Kündigungsrecht bei „wesentlicher Verletzung des Vermietungsgrundes“ eingeräumt worden.

Gem § 33 TP 5 Abs 1 GebG unterliegen Bestandverträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert einer Gebühr von 1 vH. Gem Abs 3 dieser Tarifpost ist bei unbestimmter Dauer des Bestandvertrags als Wert das dreifache Jahresentgelt anzunehmen.

In der Beschwerde wird eingeräumt, daß gem § 17 Abs 1 GebG für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend ist. Aus P IV der dem VwGH in Kopie vorliegenden Vertragsurkunde ergibt sich nun, daß die Vertragsparteien zunächst auf bestimmte Zeit, nämlich bis 1. 7. 1977, gebunden sein sollten, da während der Zeit von 5 Jahren die Beschwerdeführerin darauf verzichtete, den Vertrag aufzukündigen und die Vermieterin dies nur aus Gründen tun konnte, deren Eintritt ihrem Einfluß entzogen war. Dem Lande Steiermark steht nämlich ein Kündigungsrecht nur bei Nichtbezahlung des vereinbarten Zinses oder wesentlicher Verletzung des Vermietungsgrundes zu. Daß sich die belangte Behörde in ihrem Bescheid bei der Sachverhaltsdarstellung im Ausdruck vergriffen hat und als vertraglich angeführten Kündigungsgrund die „wesentliche Verletzung des Mietgegenstandes“ anführte, ist für die Entscheidung der Rechtsfrage ohne Bedeutung. In Fällen wie dem vorliegenden ist aber, wie die belangte Behörde unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des VwGH zutreffend hervorhebt, die Rechtsgebühr von der Summe der Jahreswerte der bestimmten und der unbestimmten Vertragsdauer im Beschwerdefall also vom achtfachen Jahreswert zu bemessen (vgl. zB unter Hinweis auf Art 14 Abs 4 der hg GO BGBl 1965/45 die hg Erk v 17. 12 1964, 1992/63, v. 2. 3. 1972, Slg 4340 (F)).

Da die belangte Behörde somit durch den angefochtenen Bescheid das Gesetz nicht verletzt hat, war die vorliegende Beschwerde unbegründet und gem § 42 Abs 1 VwGG 1965 abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 47 ff VwGG 1965 in
Verbindung mit Art I Z 4 und 5 d V d BK v 14. 11. 1972 BGBl 427.

W i e n , am 30. Mai 1974