jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1996/11/14 95/16/0278

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.11.1996

Index

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

Norm

ABGB §914;
GebG 1957 §17 Abs1;
GebG 1957 §33 TP5 Abs3;
GebG 1957 §33 TP5;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meinl und die Hofräte Dr. Steiner und Dr. Fellner als Richter, im Beisein des Schriftführers DDDr. Jahn, über die Beschwerde der NÖ V-Gesellschaft m.b.H. in W, vertreten durch Dr. K, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 14. September 1995, GZ GA 9-919/94, 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 am 2. August 1993 als Vermieter mit R als Mieter eine als "Immobilienleasing-Mietvertrag" bezeichnete Vereinbarung. Die Vertragsurkunde lautet auszugsweise:

I. Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an den Mieter das wie folgt näher bezeichnete Mietobjekt:

a)

Die Liegenschaft EZ 1537, KG P, mit dem Grundstück Nr. 232/2, im Ausmaß von 1.954 m2, (samt darauf befindlchen Baulichkeiten) im Ausmaß von 1.954 m2.

b)

Das vom Mieter nach den Plänen und der beiliegenden Baubeschreibung (Beilage ./B) des Architekten Pfaffenbichler vom 13.08.1992 zu errichtende Gebäude.

II. Mietdauer, Übergabe und Gewährleistung

1.a) Das Mietverhältnis beginnt hinsichtlich der Liegenschaft

gemäß Punkt I. lit. a) am 1.3.1993. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt gemäß Punkt I. lit. a) besichtigt zu haben und anerkennt seinen derzeitigen Zustand als zum Gebrauch geeignet.

b)

Das Mietverhältnis hinsichtlich des Mietobjektes Punkt I. lit. b) beginnt mit der Übergabe des Mietobjektes. Die Übergabe des Mietobjektes seitens der Vermieterin an den Mieter erfolgt durch Teilübergabe derart, daß wirtschaftlich selbständig benutzbare Teile des Mietobjektes mit dem Tag der technischen und rechtlichen Betriebsbereitschaft an den Mieter übergeben werden; als voraussichtlicher Übergabetermin des Mietobjektes gemäß Punkt I. lit. b) ist der 1.1.1995 vorgesehen.

...

3.

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 36 Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief aufgekündigt werden (ordentliche Kündigung). Für die Rechtzeitigkeit gilt das Datum der Postaufgabe des Kündigungsschreibens. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 22 Jahren gerechnet von dem der vollständigen Übergabe des Mietobjektes gemäß Punkt II. Abs. 1 lit. b) folgenden Monatsersten, auf die Ausübung des Kündigungsrechtes (Grundvertragsdauer daher 25 Jahre).

...

III. Mietentgelt

1.

Das vom Mieter zu entrichtende Mietentgelt besteht aus der Miete, den Kosten der Grundbenützung (Baurechtszins), einer allfälligen Gewerbesteuer und der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe. Die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietentgeltes beginnt mit dem der Übergabe des Mietobjektes Punkt I. lit. b) folgenden Monatsersten.

2.

Die jährlich im vorhinein zu entrichtende Miete für das Mietobjekt beträgt für das Mietobjekt gemäß Punkt I. lit. b) öS 822.248,-- excl. Mwst; d.s. 2,94 % der geschätzten Gesamtinvestitionskosten in der Höhe von öS 28.000.000,--. Die jährliche Miete für das Mietobjekt gemäß Punkt I. lit. b) ist unter Berücksichtigung einer Mietvorauszahlung des Mieters in Höhe von öS 8.170.000,-- und einer Sofortkaution in der Höhe von öS 10.500.000,-- kalkuliert. Der dieser Berechnung zugrundeliegende Refinanzierungskostensatz in der Projektsgesellschaft zzgl. 1/8 %-Punkte Verwaltungsentgelt p.a. von den Gesamtinvestitionskosten.

Eine vorläufige Miete auf Basis der genehmigten Gesamtinvestitionskosten ist jedenfalls erstmals am ersten des auf die Übergabe folgenden Monatsersten fällig. Bei Teilübergaben ist die Miete aliquot zu berechnen.

Ändern sich die Gesamtinvestitionskosten, ist der Vermieter berechtigt vom Mieter eine Anpassung der o.a. Mietvorauszahlung bzw. Sofortkaution zu verlangen, wobei festgehalten wird, daß das Finanzierungsvolumen des Vermieters mit einer Höhe von öS 9.330.000,-- begrenzt ist. Der Vermieter ist somit auch verpflichtet bei tatsächlich niedrigeren Gesamtinvestitionskosten als die der Leasingkalkulation zugrundegelegten S 28.000.000,--, die vom Mieter zu leistenden Eigenmittel (Mietvorauszahlung und Sofortkaution) entsprechend dem oben im 1. Absatz angeführten Verhältnis anzupassen.

...

IV. Mietvorauszahlungen/Kaution

1.

Der Mieter ist verpflichtet, während der Bauzeit des Mietobjektes Mietvorauszahlungen in Höhe von

öS 8.166.667,-- nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen zu leisten:

a)

Die Vermieterin ist nur verpflichtet, Mietvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 30 % der Gesamtinvestitionskosten lt. Punkt III. Abs. 2. bis 4. entgegenzunehmen.

b)

Bei der Bemessung der einzurechnenden Mietvorauszahlungen lt. Punkt IV. Abs. 1 lit. a) sind die geleisteten Mietvorauszahlungen mit dem der Mietenberechnung jeweils zugrundeliegenden Zinssatz vom Zahlungstag bis zum jeweiligen Verrechnungsstichtag zu kapitalisieren.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie aller Forderungen und Ansprüche der Vermieterin aus dem Leasingvertrag hat die Vermieterin nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Zahlung einer Veränderung der im Punkt III. Abs. 2 angegebenen Gesamtinvestitionskosten bedingt eine entsprechende Anpassung der Kaution. Die Kaution wird nicht verzinst und ist anläßlich der Beendigung des Mietvertrages zurückzuhalen bzw. zu verrechnen. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung gemäß Punkt XII. entfällt die Verpflichtung zur Rückzahlung der Kaution.

...

XII. Außerordentliche Kündigung und Schadenersatz

1.

Die Vermieterin kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Mietvertrag durch eingeschriebenen Brief mit sofortiger Wirkung auflösen, wenn

a)

der Mieter den finanziellen Verpflichtungen aus dem Vertrag für die Dauer von wenigstens 3 Monaten trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer 30-tägigen Nachfrist vor deren Ablauf nicht nachkommt, oder

b)

der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt, oder den Verwendungszweck eigenmächtig ändert und den vertragswidrigen Zustand trotz einschreibebrieflicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen, mindestens 30-tägigen Nachfrist, zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes nicht beseitigt, oder

c)

der Mieter sonst in erheblicher Weise wiederholt und hartnäckig gegen Bestimmungen des Vertrages verstößt, oder

d)

über das Vermögen des Mieters das Ausgleichs- oder Konkursverfahren rechtskräftig eröffnet, oder mangels Vermögen abgewiesen wird.

2.

Für den Fall der Vertragsauflösung bis zum Ablauf des Zeitraumes, für den der im Punkt II. Abs. 3 seitens des Mieters genannte Kündigungsverzicht gilt, haftet der Mieter für den Ausfall des Mietentgeltes samt Betriebskosten sowie für alle sonstigen, durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstandenen Schaden, jedenfalls bis zur Höhe des Mietentgeltes für die Grundvertragsdauer lt. Punkt II. Abs. 3 zuzüglich aller Kosten, Aufwendungen oder Ausgaben bis zum Ablauf der Grundvertragsdauer, die der Vermieterin durch die vorzeitige Vertragsauflösung entstehen."

Mit vorläufigem Bescheid vom 22. November 1993 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien der Beschwerdeführerin für die angeführte Vereinbarung eine Rechtsgebühr nach § 33 TP 5 GebG vor. Als Bemessungsgrundlage setzte das Finanzamt den dreifachen Betrag des Jahresbetrages einschließlich Umsatzsteuer zuzüglich der mit S 50.000,-- jährlich geschätzten Betriebskosten sowie die Mietvorauszahlung von S 8,170.000,-- einschließlich Umsatzsteuer (S 8,987.000,--) an.

In der Berufung gegen diesen Bescheid wurde beantragt, bei der Gebührenbemessung nur 3/25 der einmaligen Leistung von S 8,987.000,-- anzusetzen. Seitens des Mieters bestehe "sehr wohl" ein Anspruch auf Rückzahlung der

Einmalzahlung. Diese sei somit nur hinsichtlich der Amortisationsbeträge in die Bemessungsgrundlage der Mietvertragsgebühr einzubeziehen.

Mit dem Vorhalt vom 11. Februar 1994 wurde die Beschwerdeführerin aufgefordert, einen Nachweis über die Rückzahlbarkeit der Mietzinsvorauszahlung zu erbringen.

In einer Eingabe vom 11. März 1994 wurde daraufhin ausgeführt, nach dem eindeutigen Wortlaut des Vertrages sei keine Regelung über die Behandlung der Mietzinsvorauszahlungen aus Anlaß der Auflösung des Vertrages vor dem dafür vorgesehenen Verrechnungszeitraum enthalten. Von der Beschwerdeführerin werde aber ebenso wie von allen anderen im Immobilienleasinggeschäft tätigen Unternehmen im Falle der vorzeitigen Vertragsauflösung sehr wohl eine zeitanteilige Verrechnung der eingebrachten Mietzinsvorauszahlungen gehandhabt.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. In der Begründung des Bescheides verwies die belangte Behörde insbesondere auf Punkt XI I 2 der Vertragsurkunde, wonach der Mieter für den Ausfall des Mietentgelts für die Grundvertragsdauer von 25 Jahren hafte. Nach dem Vertragsinhalt sei das Mietentgelt nach den geschätzten Gesamtinvestitionskosten von S 28,000.000,-- kalkuliert. Bei dieser Kalkulation sei auch die Mietzinsvorauszahlung eingeschlossen. Bei vorzeitiger Vertragsauflösung habe der Mieter nicht nur die laufende jährliche Miete bis zum Ablauf der Gesamtdauer von 25 Jahren zu tragen, sondern habe auch keinen Anspruch auf Rückzahlung der Mietzinsvorauszahlung. Das Vorbringen, es sei allgemeiner Brauch, Mietzinsvorauszahlungen zeitanteilig zu verrechnen, könne im Hinblick auf § 17 Abs. 1 GebG keine Berücksichtigung finden.

In der Beschwerde gegen diesen Bescheid werden dessen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin erachtet sich in ihrem Recht auf richtige Abgabenfestsetzung dadurch verletzt, daß die im Vertrag bedungene Mietzinsvorauszahlung nicht unter Zugrundelegung der Grundvertragsdauer aliquotiert worden sei. Weiters erachtet sich die Beschwerdeführerin in dem Recht auf Durchführung eines Ermittlungsverfahrens verletzt, in dem sich die Angaben der Beschwerdeführerin, wonach es durchgehender Praxis bei Leasingunternehmen entspreche und im gegenständlichen Fall auch zwischen den Parteien wohlverstanden und vereinbart sei, daß im Fall des Abgehens von der Grundvertragsdauer aus anderen als den in Punkt XII des Vertrages angeführten Gründen es zu einer aliquoten Rückerstattung der Mietzinsvorauszahlung komme, als richtig erwiesen hätten.

Der Bundesminister für Finanzen legte die von der belangten Behörde erstattete Gegenschrift sowie die Akten des Verwaltungsverfahrens vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend.

Bestandverträge im Sinne der §§ 1090 ff ABGB und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, unterliegen gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG einer Rechtsgebühr in Höhe von 1 v.H. Nach Abs. 3 Satz 1 dieser Gesetzesstelle sind die wiederkehrenden Leistungen bei unbestimmter Vertragsdauer mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

Einmalige Leistungen, die bei unbestimmter Vertragsdauer gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 Satz 1 GebG e contrario mit dem vollen Wert in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind, liegen nur dann vor, wenn nach den Vereinbarungen keine Erstattung erfolgen soll. Ein wie im Beschwerdefall als "Mietvorauszahlung" bezeichneter Betrag, der bei vorzeitiger Vertragsauflösung nicht rückverrechnet wird, ist somit in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Ergibt sich aus einem Leasingvertrag, daß der Leasinggeber in den vertraglich festgelegten Fällen einer vorzeitigen Beendigung des Leasingverhältnisses so zu stellen ist, wie er stünde, wenn der Leasingnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt hätte, hat der Leasinggeber also bei vorzeitiger Vertragsauflösung insbesondere Anspruch auf Erhalt der Leistungsentgelte, die ohne die vorzeitige Vertragsauflösung angefallen wären, so ist die Mietzinsvorauszahlung als nicht rückzahlbare, einmalige Leistung anzusehen (vgl. das Erkenntnis vom 14. Dezember 1994, Zl. 94/16/0050).

Damit ist aber das Schicksal der vorliegenden Beschwerde bereits entschieden: Wie von der Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren auf entsprechenden Vorhalt bestätigt wurde, wurde im Beschwerdefall keine Vereinbarung über

eine aliquote Rückverrechnung der in Rede stehenden Mietzinsvorauszahlung getroffen. Mangels einer solchen Vereinbarung war die Vorauszahlung somit als einmalige Leistung in voller Höhe in die Bemessungsgrundlage der Rechtsgebühr einzubeziehen.

Dabei hat die belangte Behörde zu Recht auch aus der Bestimmung des Punktes XII Z. 2 der Vertragsurkunde, wonach bei vorzeitiger Vertragsauflösung dem Vermieter jedenfalls die Miete für die 25-jährige Grundvertragsdauer zustehen sollte, gefolgert, daß eine Aliquotierung der Mietzinsvorauszahlung nicht vereinbart war. Andere Folgerungen hat die belangte Behörde aus diesem Vertragspunkt entgegen den Ausführungen in der Beschwerde nicht gezogen: So hat die Behörde der Gebührenbemessung keineswegs eine bestimmte Dauer der Leistungen von 25 Jahren, sondern vielmehr eine unbestimmte Dauer der wiederkehrenden Leistungen zugrundegelegt. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, die Behörde habe die im Vertrag präzisierten Schadenersatzforderungen bei vorzeitiger Vertragsauflösung (vgl. Punkt XII Z. 2 der Urkunde) der Gebührenbemessung zugrundegelegt, widerspricht dem Akteninhalt.

Nach dem im § 17 Abs. 1 GebG festgelegten Urkundenprinzip ist, wie ausgeführt, allein der Inhalt der Urkunde für die Festsetzung der Rechtsgebühr maßgebend. Das Rechtsgeschäft unterliegt also der Gebühr, wie es beurkundet ist. Der Gebührenfestsetzung können damit andere als die in der Urkunde festgehaltenen Umstände nicht zugrundegelegt werden, mögen auch die anderen Umstände den tatsächlichen Vereinbarungen entsprechen. Dies ist auch unter dem Aspekt zu sehen, daß eine Urkunde auch nur Beweis über das schafft, was in ihr beurkundet ist (vgl. das Erkenntnis vom 11. September 1980, Zl. 2909/79). Für die Gebührenfestsetzung war somit insbesondere eine "herrschende Praxis aller namhaften österreichischen Immobilienleasinggesellschaften" mangels Beurkundung dieser "Praxis" nicht von Bedeutung. Ebensowenig war die belangte Behörde gehalten, Erhebungen über einen vom Urkundeninhalt allenfalls abweichenden Willen der Parteien anzustellen (vgl. dazu das Erkenntnis vom 25. Februar 1993, Zl. 92/16/0159).

Die Beschwerde erwies sich somit zur Gänze als unbegründet, sodaß sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war. Diese Entscheidung konnte im Hinblick auf die durch die Vorjudikatur erfolgte Klarstellung der Rechtslage in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat erfolgen, wobei von der Durchführung einer Verhandlung aus den Gründen des § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG abzusehen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1996:1995160278.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