

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/6/29 91/15/0040

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.06.1992

## **Index**

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

## **Norm**

ABGB §1090;  
GebG 1957 §33 TP5 Abs1;  
GebG 1957 §33 TP5 Abs3;  
VwRallg;

## **Beachte**

Besprechung in:AnwBl 12/1992, S 907-910 ;

## **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Simon und die Hofräte Dr. Wetzel, Dr. Karger, Dr. Steiner und Dr. Mizner als Richter, im Beisein des Schriftführers Kommissär Mag. Wochner, über die Beschwerde der I Gesellschaft m.b.H. in K, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in X, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 21. Jänner 1991, Zl. 60.795-6/90, betreffend Rechtsgebühr, zu Recht erkannt:

## **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## **Begründung**

Die beschwerdeführende I-GmbH schloß als Mieterin am 30. Jänner 1989 mit der S-GmbH einen Mietvertrag über eine Liegenschaft in K mit einer Grundstücksfläche von 4.950 m<sup>2</sup> samt allen darauf befindlichen Baulichkeiten, Tankstelle und Einfriedungen. Die Vertragsurkunde hat (auszugsweise) folgenden Inhalt:

"II. Beginn und Dauer des Mietvertrages

Der Vertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Das Mietrecht wird für die Zeit vom 1. Jänner 1989 bis zum 31. Dezember 2003 unkündbar vom Vermieter eingeräumt. Außerdem erwirbt der Mieter gleichzeitig eine Option auf Verlängerung des Mietvertrages um weitere fünf Jahre, die innerhalb von sechs Monaten ab dem 31. Dezember 2003 wahrgenommen werden kann.

Der Vertrag kann von jeder Partei unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres aufgekündigt werden. Der Vermieter verzichtet auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes mit Wirkung bis 31. Dezember 2003.

Übt der Mieter seine Option auf Verlängerung des Mietvertrages aus, verlängert sich der Kündigungsverzicht bis zum 31. Dezember 2008.

...

### III. Entgelte

Für die Einräumung sämtlicher Rechte aus diesem Vertrag, insbesondere für die Einräumung des Mietrechtes, des Rechtes auf Unter Vermietung, den Kündigungsverzicht sowie das Recht auf Vertragsverlängerung, entrichtet der Mieter bis zum 31. Jänner 1989 ein Entgelt in Höhe von S 9,823.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf das entrichtete Entgelt, auch nicht teilweise, zurückzufordern.

Sollte der Mietvertrag über den 31. Dezember 2003 verlängert werden, hat der Mieter dem Vermieter einen monatlichen Mietzins von S 95.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer jeweils bis zum fünften eines jeden Monats im vorhinein zu entrichten.

Bis zum 31. Dezember 2003 erfolgt keine Wertanpassung des Mietzinses. Danach wird der Mietzins wertgesichert ...

### IV. Betriebskosten

Sämtliche das Mietobjekt betreffende Betriebskosten samt Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe gehen zu Lasten des Mieters und sind von ihm direkt zu begleichen.

...

Der Mieter ist zur gänzlichen oder teilweisen Unter Vermietung oder anderen Form der Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes an Dritte berechtigt ..."

Für diesen Vertrag setzte das Finanzamt gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 10,805.300,-- eine Gebühr von S 108.053,-- fest.

In der gegen diesen Bescheid erhobenen Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, es sei ein Mietrecht auf die Dauer von 15 Jahren erworben worden. Der Vertrag sei jedoch gebührenrechtlich als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen anzusehen, weil er unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden könne und nur der Vermieter auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes verzichtet habe. Die Bemessungsgrundlage betrage daher (gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG) das Dreifache des Jahreswertes.

Nach Erlassung einer die Berufung abweisenden Berufungsvorentscheidung, in der das Finanzamt die Auffassung vertrat, die einmalige Leistung der Beschwerdeführerin sei in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, beantragte die Beschwerdeführerin die Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Sie brachte unter anderem vor, der (vereinbarte) monatliche Mietzins betrage S 95.000,--. Bei dem einmaligen Entgelt von S 9,823.000,-- handle es sich um eine reine Mietzinsvorauszahlung. Es sei daher von einer Bemessungsgrundlage von S 3,420.000,-- (36 Monatsentgelte zu je S 95.000,--) zuzüglich Umsatzsteuer auszugehen. Der Rückforderungsverzicht der Beschwerdeführerin beziehe sich nur auf den Fall der Kündigung vor dem 31. Dezember 2003, nicht aber auf den Fall der Auflösung des Bestandverhältnisses aus "gesetzlichen" Gründen (§§ 1112, 1117, 1118 ABGB).

Mit dem Bescheid vom 14. Februar 1990 wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Sie vertrat im wesentlichen die Auffassung, es sei gebührenrechtlich eine unbestimmte Vertragsdauer anzunehmen, weil nur die Vermieterin auf das Kündigungsrecht verzichtet habe. Die Mietzinsvorauszahlung sei jedoch zur Gänze in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, weil die Beschwerdeführerin für den Fall der Kündigung auf die Rückforderung verzichtet habe. Diesen Bescheid hob der Bundesminister für Finanzen in der Folge in Ausübung des Aufsichtsrechtes gemäß § 299 Abs. 1 lit. c BAO auf.

Mit dem nun angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin neuerlich ab und setzte die Gebühr ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 14.749.846,-- mit S 147.498,-- fest. Begründend vertrat die belangte Behörde nach Darlegung des Verfahrensganges und der Rechtslage im wesentlichen die Auffassung, die Leistung der Mietzinsvorauszahlung verbunden mit dem Verzicht auf Rückforderung bedeute die

unwiderrufliche Erfüllung der die Beschwerdeführerin treffenden Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses für die Zeit vom 1. Jänner 1990 bis 31. Dezember 2003. Damit habe die Beschwerdeführerin - ebenso wie die Vermieterin - auf die Dauer von 14 Jahren auf Kündigung verzichtet; für diese Zeit liege somit ein Vertrag auf bestimmte Dauer, für die anschließende Zeit im Hinblick darauf, daß der Vertrag nicht nach Ablauf der vereinbarten Dauer ende, ein Vertrag auf unbestimmte Zeit vor. In die Bemessungsgrundlage seien die vom Mieter übernommenen Aufwendungen (Versicherungsprämien, Grundsteuer) einzubeziehen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG ist für Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im allgemeinen eine Gebühr von 1 v.H. zu entrichten. Daraus folgt, daß bei Verträgen auf bestimmte Dauer der Wert der vom Bestandnehmer während der gesamten vorgesehenen Vertragsdauer geschuldeten Leistungen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen ist. Dieser beträgt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 BewG höchstens das Achtzehnfache des Jahreswertes. Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Leistungen hingegen gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

Im Beschwerdefall ist bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage somit zunächst die Frage zu lösen, ob ein Vertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer vorliegt.

Im Beschwerdeverfahren ist nicht strittig, daß es sich bei der von der Beschwerdeführerin an die Vermieterin geleisteten Zahlung von (einschließlich Umsatzsteuer) S 10,805.300,-- um die Vorauszahlung des Mietzinses für die Zeit vom 1. Jänner 1990 bis einschließlich 31. Dezember 2003 handelt, auf deren - auch nur teilweise - Rückforderung die Beschwerdeführerin verzichtet hat. Es ist weiters nicht strittig, daß die Vermieterin für die Zeit bis zum 31. Dezember 2003 auf Kündigung verzichtet hat.

Von diesem Sachverhalt ausgehend ist die Auffassung der belangten Behörde, daß ein Vertragsverhältnis mit (bis zum 31. Dezember 2003) bestimmter Dauer vorliegt, nicht rechtswidrig. Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung zu § 33 TP 5 GebG die Auffassung, daß ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag gebührenrechtlich als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen ist, wenn sich aus seinem Inhalt ergibt, daß das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist. Für die Unterscheidung zwischen einem auf bestimmte und einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandvertrag ist entscheidend, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig auflösen zu können, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege steht (vgl. z.B. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1964, Slg. 3190/F, und die Erkenntnisse vom 11. Juni 1981, Slg. 5601/F, vom 6. März 1989, Zl. 88/15/0037, vom 16. Oktober 1989, Zl. 88/15/0040, und vom 17. September 1990, Zl. 90/15/0034).

Im Beschwerdefall ist die belangte Behörde mit Recht davon ausgegangen, daß nach dem Inhalt des Vertrages das Vertragsverhältnis von beiden Vertragspartnern nicht vor dem 31. Dezember 2003 auf eine im Sinne der oben dargelegten Rechtsprechung relevante Weise beendet werden kann. Dies ist betreffend die Vermieterin nicht strittig. Aber auch das dem Mieter nach Punkt II Abs. 2 des Vertrages eingeräumte Recht, den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres aufzukündigen, ändert im vorliegenden Fall nichts daran, daß nach dem erklärten Vertragswillen auch der Mieterin keine einseitige Beendigung des Vertragsverhältnisses vor Ablauf des 31. Dezember 2003 auf eine solche Art und Weise möglich ist, daß damit ihre Hauptleistungspflicht entfiel. Die Vorausleistung des für die Zeit bis zum 31. Dezember 2003 vereinbarten Mietzinses, verbunden mit dem Verzicht auf auch nur teilweise Rückforderung bedeutet, daß durch eine Aufkündigung des Mietvertrages durch die Mieterin - betrachtet man die gegenseitigen Hauptleistungspflichten - die Berechtigung der Vermieterin, die in Erfüllung der Hauptleistungspflicht der Mieterin geleistete Zahlung zu behalten, nicht berührt würde. Bei dieser Sachlage stellte sich eine Aufkündigung durch die Mieterin im Ergebnis als Verzicht auf ihren Leistungsanspruch bei Aufrechterhaltung des Anspruches der Vermieterin (ungeachtet dessen zivilrechtlicher

Qualifikation) dar. Von einer "einseitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses" im Sinne der oben dargestellten Rechtsprechung kann aber nur dann die Rede sein, wenn die durch Aufkündigung erfolgende Beendigung des Vertragsverhältnisses die Befreiung beider Vertragspartner von ihren Verpflichtungen für die Zeit nach der Wirksamkeit der Auflösungserklärung nach sich zieht. Dies ist hier im Hinblick auf die unter Verzicht auf Rückforderung erbrachte Vorausleistung der Mieterin nicht der Fall. Die Vorausleistung des für eine bestimmte Zeit vereinbarten Mietzinses unter Verzicht auf seine (auch nur aliquote) Rückforderung auch für den Fall der Aufkündigung durch den Mieter vor Ablauf der bestimmten Zeit ist somit der Erklärung eines Kündigungsverzichtes für diese bestimmte Zeit gleichzuhalten.

Die Beschwerdeführerin ist daher im hier relevanten Zeitraum als an den Vertrag ohne Möglichkeit der vorzeitigen Beendigung gebunden für jenen Zeitraum anzusehen, für den sie ihre Vorausleistung unter Verzicht auf Rückforderung erbracht hat. Wegen der durch die vorliegende Vertragsgestaltung bewirkten zeitlichen Bindung der Vertragsteile an das Mietverhältnis ist daher von einem Bestandvertrag auf (bis zum 31. Dezember 2003) bestimmte Zeit auszugehen.

Auch die Ausführungen der Beschwerde zeigen keine der Auffassung der belangten Behörde anhaftende Rechtswidrigkeit auf.

Soweit die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 2. Juli 1981, Slg. 5610/F, die Auffassung vertritt, der Verzicht auf Rückforderung des vorausgeleisteten Bestandzinses bedeute lediglich eine Erschwerung der Kündigung und ändere nichts daran, daß sie das Bestandverhältnis jederzeit auflösen könne, ist sie darauf zu verweisen, daß dem zitierten Erkenntnis die Vereinbarung eines für den Fall der Kündigung vor einem bestimmten Termin zu leistenden Reugeldes zugrunde lag. Diese Vereinbarung räumte dem Versprechenden die Wahlweise Ermächtigung ein, zu erfüllen oder zurückzutreten. Der Rücktritt in Ausübung dieses Wahlrechtes hätte sodann das Erlöschen der beiderseitigen Erfüllungsansprüche zur Folge gehabt; der dem zitierten Erkenntnis zugrunde liegende Sachverhalt kann somit mit dem vorliegenden, bei dem ungeachtet einer allfälligen Aufkündigung weiterhin ein Rechtsgrund für das Behalten der erbrachten Hauptleistung des Mieters vorläge, nicht verglichen werden.

Mit dem Hinweis der Beschwerdeführerin, die Verbücherung ihres Mietrechtes bedeute keine Bindung ihrerseits auf bestimmte Zeit, wird keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt, weil die belangte Behörde ihre Auffassung, es liege ein Bestandvertrag auf bestimmte Dauer vor, nicht auf den Umstand gestützt hat, daß das Mietrecht der Beschwerdeführerin verbüchert wurde.

Mit ihren Darlegungen, bei dem "einmaligen Entgelt" von S 9,823.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer handle es sich um eine "reine Mietzinsvorauszahlung" auf der Basis eines Monatsmietzinses von S 95.000,-- (kapitalisiert auf den Beginn des Mietverhältnisses), befindet sich die Beschwerdeführerin im Einklang mit der belangten Behörde; damit kann somit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufgezeigt werden. Auch soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang die Auffassung vertritt, bei ihrer Vorausleistung handle es sich nicht um eine einmalige, sondern um eine wiederkehrende, für die Überlassung des Gebrauches auf eine gewisse Zeit bestimmte Leistung, befindet sich die Beschwerdeführerin im Einklang mit der im angefochtenen Bescheid vertretenen Auffassung; auf dieser Grundlage war der Gesamtbetrag der Leistung in den Wert im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 1 GebG und somit in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Sollten die in diesem Zusammenhang unklaren Darlegungen der Beschwerde in die Richtung gehen, daß in die Bemessungsgrundlage im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 erster Satz GebG nur das Dreifache des Jahreswertes einzubeziehen gewesen wäre, ist sie darauf zu verweisen, daß die zitierte Vorschrift an - im Beschwerdefall nicht vorliegende - unbestimmte Vertragsdauer anknüpft und einen aliquoten Rückforderungsanspruch voraussetzt (vgl. z.B. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. April 1980, Slg. 5474/F).

Ob die Auffassung der Beschwerdeführerin zutrifft, nach dem klar erkennbaren Willen der Vertragsparteien beziehe sich der Verzicht auf die Rückforderung des vorausgeleisteten Entgeltes ausschließlich auf den Fall, daß die Beschwerdeführerin vor dem 31. Dezember 2003 von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch mache, nicht jedoch auf den Fall einer vorzeitigen Auflösung aus wichtigem Grund, kann auf sich beruhen. Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, daß die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig auflösen zu können, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege steht; ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten vermögen die

grundätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis aus gebührenrechtlicher Sicht nicht aufzuheben. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muß (vgl. z.B. die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 16. Oktober 1989, Zl. 88/15/0040, und vom 17. September 1990, Zl. 90/15/0034, und die dort jeweils zitierte Vorjudikatur).

Von diesen Grundsätzen ausgehend hat der Verwaltungsgerichtshof (beispielsweise) in dem dem Erkenntnis vom 17. Februar 1986, Zl. 85/15/0112, auf dessen Entscheidungsgründe gemäß § 43 Abs. 2 VwGG verwiesen wird, zugrundeliegenden Fall einen Kündigungsverzicht, von dem (lediglich) jene Umstände ausgenommen waren, die der Bestandnehmer allein zu vertreten hat (wie Nichtzahlung des Mietzinses, erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietobjektes und Eröffnung des Insolvenzverfahrens), als solche Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit qualifiziert, daß von einer Bindung auf (durch die Geltungsdauer des Kündigungsverzichtes) bestimmte Dauer ausgegangen werden muß. Im Beschwerdefall kommt somit dem Umstand, daß die Auflösung des Mietvertrages wegen der in den §§ 1112, 1117 und 1118 ABGB normierten Gründen nicht ausgeschlossen wurde, kein Gewicht in der Frage der Bindung der Vertragsparteien auf bestimmte Zeit zu (vgl. hiezu Frotz-Hügel-Popp, Kommentar zum Gebührengesetz, § 33 TP 5, 20).

Die Beschwerdeführerin vertritt weiters die Auffassung, es bedeute einen Verstoß gegen Treu und Glauben bzw. gegen die Bindung an den Bescheid der belangten Behörde vom 14. Februar 1990, daß die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid ihre ursprüngliche Auffassung, es liege ein Vertrag auf unbestimmte Zeit vor, aufgegeben habe. Diesen Darlegungen ist - soweit sich die Beschwerdeführerin auf "Treu und Glauben" beruft - entgegenzuhalten, daß nicht ersichtlich ist, inwiefern die Beschwerdeführerin auf die im Bescheid vom 14. November 1990 von der belangten Behörde vertretene Auffassung vertraut und ihre Dispositionen danach eingerichtet hätte. Die erwähnte Auffassung der belangten Behörde betraf ein in der Vergangenheit liegendes, bereits abgeschlossenes Verhalten der Beschwerdeführerin, die den auf dieser Rechtsauffassung basierenden Bescheid mit Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochten hatte. Was die Auffassung der Beschwerdeführerin betrifft, der angefochtene Bescheid bedeute einen Verstoß gegen die Bindung an den Bescheid vom 14. November 1990, ist sie darauf zu verweisen, daß der letztgenannte Bescheid mit dem Aufhebungsbescheid der Oberbehörde, gegen den kein (außerordentliches) Rechtsmittel ergriffen wurde, aus dem Rechtsbestand beseitigt wurde und somit keine Bindungswirkung entfalten konnte. Eine solche Bindungswirkung kommt auch der Begründung des Aufhebungsbescheides nicht zu (vgl. das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 4. Juli 1990, Zl. 89/15/0133). Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, daß die belangte Behörde auch im Bescheid vom 14. Februar 1990 - wenn auch mit anderer Begründung - die Auffassung vertrat, daß die Vorauszahlung der Beschwerdeführerin in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sei.

Gegen die Auffassung der belangten Behörde, es liege für die dem 31. Dezember 2003 folgende Zeit, also "im Anschluß an den Vertrag von bestimmter Dauer", ein Vertrag von unbestimmter Dauer vor (vgl. hiezu Frotz-Hügel-Popp, a.a.O., 22, und die dort angeführte Rechtsprechung), wendet sich die Beschwerde ebensowenig wie gegen die rechnerische Ermittlung der Bemessungsgrundlage.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 104/1991.

## **Schlagworte**

Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7Vertrag Mietvertrag Bestandvertrag bestimmte Zeit  
zeitliche Begrenzung

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

ECLI:AT:VWGH:1992:1991150040.X00

**Im RIS seit**

11.07.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

06.10.2011

**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)