

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Mag. Ilse Rauhofer in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 5. März 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 4. Februar 2019, ***2***, Team 12 betreffend Gebühren 2019 zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Gebührenanzeige

Am 29. November 2018 wurde dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (kurz FA) ein am 13. November 2018 zwischen der ***1*** als Verpächter und der ***Bf1*** (die nunmehrige Beschwerdeführerin, kurz Bf.) als Pächter über ein näher bezeichnetes Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum abgeschlossener Bestandvertrag angezeigt, der beim FA unter ***2*** erfasst wurde.

Im gleichzeitig übermittelten Begleitschreiben wurde unter Hinweis auf die Entscheidungen VwGH 17.9.1990, 90/15/0034 ausgeführt, dass Teil B Z 11.3 ein umfassendes Präsentationsrecht regle, sodass der Pachtvertrag gebührenrechtlich in seiner Dauer als unbestimmt zu qualifizieren sei.

2. vorläufiger Gebührenbescheid

Mit Bescheid vom 4. Februar 2019 setzte das Finanzamt für den gegenständlichen Bestandvertrag gemäß § 200 Abs. 1 BAO iVm § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG vorläufig eine Gebühr

ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 747.888,00 mit € 7.478,88 gegenüber der Bf. fest.

Das Finanzamt begründete dies wie folgt:

"Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist, erfolgt die Vorschreibung vorläufig.

Die vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten waren bei der Vertragsdauer zu berücksichtigen.

€ 5.010,-- Mindesmiete inkl. USt

€ 1.002,-- Betriebskosten inkl. USt

€ 200,40 Werbekosten inkl. USt

€ 6.212,40 monatl. Gesamtentgelt x 120 (Dauer) = € 745.488,- plus einmaliger Werbekosten inkl USt € 2.400,- ergibt eine Bemessungsgrundlage von € 747.888,--

Auf Grund der noch nicht feststehenden Umsatzmiete, Nebenkosten u Versicherung ergeht die Vorschreibung vorläufig."

3. Beschwerde

Die Beschwerde vom 5. März 2019 richtet sich gegen die Höhe der festgesetzten Gebühr.

Leider sei es zu einer fehlerhaften Berechnung der Bemessungsgrundlage gekommen: irrtümlich sei als Bemessungsgrundlage eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren herangezogen worden. Dies sei aus zwei Gründen nicht korrekt.

A) Einerseits sei kein Optionsrecht mietvertraglich vereinbart worden, sondern lediglich ein Vorpachtrecht (Punkt 12.1 des Mietvertrages)

B) Andererseits sei sogar der Vertrag auch schon alleine aus dem Grund als unbefristet anzusehen, weil unter Punkt 11.3. ein Präsentationsrecht vereinbart wurde, welches dem Pächter gestattet, jederzeit einen neuen Pächter namhaft zu machen und gleichzeitig den Verpächter verpflichtet, mit dem namhaft gemachten Dritten einen neuen Pachtvertrag abzuschließen, wodurch der Pachtvertrag mit dem ursprünglichen Pächter vorzeitig aufgelöst wird.

ad A) Vorpachtrecht

Unabhängig von der gebührenrechtlichen Beurteilung, ob ein Bestandvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer vorliegt, sei jedenfalls die Verlängerungsmöglichkeit, welche in Punkt 4 Abs. 2 enthalten ist (sog. „Vorpachtrecht“), nicht als „Option, d.h. ein Recht durch einseitige Erklärung das Bestandverhältnis zu verlängern" ausgestaltet, sondern als zweiseitig

ausgestalteter Rechtsakt in Form einer beidseitig unterzeichneten Verlängerungsvereinbarung. Laut Rechtsinformation des Unternehmensserviceportals [https://www.usp.av.at/Portal.Node/usp/public/content/steuem und finanzen/weitere steuern und abgaben/45034.html](https://www.usp.av.at/Portal.Node/usp/public/content/steuem%20und%20finanzen/weitere%20steuern%20und%20abgaben/45034.html)

sei nur eine Verlängerungsoption, die durch eine einseitige Vertragserklärung gezogen werden kann, von vornherein, also nach Vertragsunterzeichnung, in die Gebührenbemessung mit einzubeziehen.

Da im gegenständlichen Nachtrag ein zweiseitiger Rechtsakt notwendig sei um die Pachtdauer einmalig um weitere fünf Jahre zu verlängern, sei die Verlängerungsmöglichkeit gebührenrechtlich erst nach tatsächlichem Abschluss einer Verlängerungsvereinbarung zu berücksichtigen.

ad B) Präsentationsrecht

Die relevante Bestimmung des gegenständlichen Pachtvertrages sei 11.3. Teil B. Aufgrund dieser Bestimmung sei der Pächter jederzeit berechtigt, den Pachtvertrag dergestalt an einen Dritten zu übertragen, dass der Verpächter mit dem Dritten einen neuen (!) Pachtvertrag abzuschließen hat und somit der bisherige Pächter aus dem Vertragsverhältnis ausscheidet. Der Abschluss eines neuen Pachtvertrages über das gegenständliche Pachtobjekt mit einem Dritten als Pächter bedinge naturgemäß die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages zwischen dem bisherigen Pächter und dem Verpächter. Bereits aus dem Recht des Pächters zur Namhaftmachung eines neuen Pächters und der damit verknüpften Verpflichtung des Verpächters, mit dem Dritten einen neuen Pachtvertrag abzuschließen, folge konkludent die unmittelbar mit dem Abschluss des Vertrages mit dem neuen Pächter verbundene vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages zwischen dem bisherigen Pächter und dem Verpächter. Die vorzeitige Beendigung des ursprünglichen Pachtvertrages im Falle der Ausübung des Präsentationsrechtes durch den Pächter werde im letzten Satz der zitierten Vertragsbestimmung ausdrücklich festgehalten.

Was Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich durch das Präsentationsrecht eingeräumten Möglichkeit für den Pächter zur Vertragsauflösung angeht, sei angemerkt, dass der von der Pächterin namhaft gemachte Dritte zwar verschiedene Kriterien erfüllen müsse (1. verbundenes Unternehmen, 2. Sitz in Österreich oder Deutschland, 3. die selbe Bonität, 4. Beibehaltung des Pachtzwecks), dass jedoch in gegebener Situation die Realisierungswahrscheinlichkeit kaum geringer als im Falle eines bedingungslosen Präsentationsrechtes sei:

ad 1. „verbundenes Unternehmen“:

Bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Pachtvertrages bestünden folgende mit der Beschwerdeführerin verbundene Unternehmen iSd § 189a Z 8 UGB mit Sitz in Österreich:

- ***3***

- ***4***

- ***5***

Es stehe der Beschwerdeführerin zudem frei, die Gründung weiterer verbundener Unternehmen zu veranlassen.

Die Übernahme von Bestandsflächen der ***3*** durch die ***4*** sei außerdem in der Praxis bereits mehrfach vorgenommen worden (z.B.:), weshalb die Ausübung des Präsentationsrechtes durch die Beschwerdeführerin zugunsten eines der genannten Unternehmen ein absolut realistisches Szenario sei.

ad 2. „Sitz in Österreich oder Deutschland“:

Laut § 14 Abs 4 Gewerbeordnung dürften juristische Personen in Österreich ein Gewerbe nur ausüben, wenn sie im Inland entweder ihren Sitz oder eine Niederlassung haben. Zwar würden durch die vertragliche Regelung ausländische juristische Personen ausgeschlossen, welche lediglich eine Zweigniederlassung in Österreich haben, jedoch würden gründen internationale Handelsunternehmen ohnehin meistens anstatt einer Zweigniederlassung eine rechtlich selbständige Tochtergesellschaft (siehe: <https://investinaustria.at/de/infomaterial/broschueren/unternehmensgruendung-2016.pdf> Seite 8), um ihre Haftung zu beschränken. Die für das gegenständliche Fachmarktzentrum als Bestandnehmer in Frage kommenden Handelsunternehmen hätten daher ohnehin überwiegend ihren Sitz in Österreich, weshalb das Kriterium des Sitzes in Österreich oder Deutschland de facto überhaupt keine Einschränkung der Ausübung des Präsentationsrechtes darstelle.

ad 3. „die selbe Bonität“

Sämtliche der genannten Unternehmen inklusive der Beschwerdeführerin würde ihre Bonität von der deutschen Muttergesellschaft ***6*** mit Sitz in ***7*** ableiten, weshalb jegliche mit der Beschwerdeführerin verbundenen Unternehmen die selbe Bonität aufweisen. Das Bonitätskriterium verringere also in keiner Weise die Realisierungswahrscheinlichkeit des Präsentationsrechtes.

Außerdem sei angemerkt, dass selbst in der in gegenständlichem Verfahren mehrfach zitierten Entscheidung des VwGH vom 17.09.1990, 90/15/0034 die Vereinbarung der Bedingung der ausreichend gesicherten Bonität des Nachfolgemietes für die Durchsetzbarkeit des Präsentationsrechts die Qualifikation des Mietvertrages als unbefristet nicht verhindert habe.

ad 4. „Beibehaltung des Pachtzwecks“

Auch hinsichtlich des Kriteriums der Beibehaltung des Pachtzwecks sei auf die Entscheidung VwGH 17.9.1990, 90/15/0034 verwiesen. Gemäß dem in der Entscheidung auszugsweise wiedergegebenen Mietvertrag „verpflichtet sich die Vermieterin“ im Falle der Ausübung des Präsentationsrechtes durch die Mieterin mit dem „von der Mieterin genannten Nachfolgemietern einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen ...“. Diese „gleichen Bedingungen“ beinhalte naturgemäß auch den Bestandzweck. De facto musste also auch ein Nachfolgemietern den Bestandzweck beibehalten, was den VwGH nicht davon abgehalten habe, die Vertragsdauer als unbefristet zu bewerten. Dahingehend bestehe kein Unterschied zu der von der Beschwerdeführerin mit der Verpächterin vereinbarten Bestimmung.

Da das Präsentationsrecht vom Pächter während aufrechter Vertragsdauer jederzeit ausgeübt werden könne und der Pächter somit die Möglichkeit habe, den Pachtvertrag jederzeit durch Nennung eines neuen Pächters vorzeitig aufzulösen, sei gegenständlicher Vertrag aus gebührenrechtlicher Sicht als ein Vertrag auf unbestimmte Zeit zu sehen (vgl VwGH 17.9.1990, 90/15/0034).

Da es sich um einen unbefristeten Mietvertrag handle, seien lediglich 36 Monate als Basis für die Berechnung der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen. Korrekte Berechnung daher:
 EUR 6.212,40 (brutto/Monat) * 36 Monate = EUR 223.646,40
 Somit korrekte Rechtsgeschäftsgebühr: EUR 2.236,46

4. Beschwerdeentscheidung

Mit Beschwerdeentscheidung vom 12. April 2019 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt begründete die Entscheidung in einer gesonderten Begründung wie folgt:

„Im Punkt 4.2 des Pachtvertrages wird der Pächterin ein Vorpachtrecht eingeräumt. Die Annahme erfolgt durch einseitige Erklärung der Pächterin. Die Pächterin tritt nicht in einen mit einem Dritten ausgehandelten Vertrag ein, sondern gelten im Falle der Weitervermietung die bereits im gegenständlichen Vertrag ausgehandelten Vereinbarungen weiter. Die Bf. kann auf ihr Recht verzichten und muss dies in diesem Fall bis längstens 12 Monate vor Vertragsablauf mitteilen. In dieser Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses kommt der Bf. ein Optionsrecht auf Vertragsverlängerung zu. Es liegt ein inhaltlich schon vorausbestimmtes Vertragsverhältnis vor, das durch Ausübung der Option eine Verlängerung der ursprünglich befristeten Vertragsdauer bewirkt. Diese Option steht unter der Bedingung, dass die Bestandgeberin die Bestandsache auch weiterhin vermieten will.“

Gemäß § 26 GebG gelten für die Bewertung gebührenpflichtiger Gegenstände grundsätzlich die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofortfällige zu behandeln sind.

Auch gemäß § 17 Abs. 4 GebG 1957 ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass er eine Bedingung, die in der Genehmigung durch einen der Vertragsteile gelegen ist, als dem Eintritt der Gebührenpflicht nicht entgegenstehend behandeln will.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerung durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer eines Vertrages verlängert (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, § 17 Rz 31 und die darin zitierte VwGH-Judikatur; vgl. VwGH 12.9.2017, Ra 2015/16/0061). Eine solche Bedingung ist nach § 26 GebG zu behandeln, sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeit entfällt.

Zum Präsentationsrecht ist festzuhalten, dass der Nachfolgebestandnehmer diverse Voraussetzungen erfüllen muss, damit er von der Bestandgeberin akzeptiert werden muss. So muss der Nachfolgemieter zumindest die gleiche Bonität wie der Mieter haben, es muss sich beim Nachmieter um ein verbundenes Unternehmen im Sinne des UGB mit Sitz in Österreich oder Deutschland handeln und es muss die Einhaltung des Geschäftszweckes sichergestellt sein. Dadurch wird der Kreis der potenziellen Nachmieter doch sehr eingeschränkt, sodass eine schrankenlose Weitergabe an einen neuen Pächter nicht möglich ist. Im Fall eines Vertragsabschlusses mit dem Präsentierten ist die bereits abgelaufene Vertragsdauer derart zu berücksichtigen, dass die Laufzeit des neu abzuschließenden Vertrages sich um die bereits abgelaufene Pachtdauer verringert und die Gesamtdauer beider Pachtverträge die Pachtdauer des gegenständlichen Vertrages nicht übersteigt. Diese Regelung entspricht eher einem Weitergaberecht. Ein solches führt aber nicht zur unbestimmten Vertragsdauer.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen."

5. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zur Entscheidung führte die Bf. ergänzend aus:

„ad A) Vorpachtrecht

Die vom FA angeführte Begründung, wonach die „Option“ unter der Bedingung stehe, „dass die Bestandgeberin die Bestandsache auch weiterhin vermieten will“, ist insofern unvollständig und den Sinn verfälschend, als zusätzlich eine weitere Voraussetzung gegeben sein muss, nämlich der Wille der Pächterin zum Abschluss eines weiteren Pachtverhältnisses. Somit kann keinesfalls

von einem einseitigen Gestaltungsrecht der Pächterin gesprochen werden sondern bedarf der Abschluss des weiteren Pachtvertrages einer übereinstimmenden Willenserklärung beider Parteien und somit eines zweiseitigen Rechtsakts, der dann natürlich bei schriftlicher Beurkundung ohnehin zu vergebühren ist.

ad B) Präsentationsrecht

Die Begründung des FA, „dass der Nachfolgebestandnehmer diverse Voraussetzungen erfüllen“ müsse und somit „der Kreis der potentiellen Nachmieter doch sehr eingeschränkt“ werde, ist der Beschwerdeführerin bereits aus anderen anhängigen Verfahren bekannt, weshalb die Beschwerdeführerin bereits in der Beschwerde die behaupteten Einschränkungen hinsichtlich jeder einzelnen der vereinbarten Bedingungen (1. „verbundenes Unternehmen“, 2. „Sitz in Österreich oder Deutschland“, 3. „die selbe Bonität“, 4. „Beibehaltung des Pachtzwecks“) substantiiert entkräftet hat. Es sei diesbezüglich vollinhaltlich auf die Begründung der Beschwerde verwiesen.

Das FA hat es in seiner Begründung nicht der Mühe wert gefunden, auf die einzelnen Argumentationen der Beschwerdeführerin einzugehen, sondern folgert pauschal ohne weitere Erläuterung, dass „eine schrankenlose Weitergabe an einen neuen Pächter nicht möglich“ sei. Diese Schlussfolgerung des FA ist einerseits irreführend und geht andererseits ins Leere, denn seitens des VwGH wurde in seiner Entscheidung 90/15/0034 vom 17.09.1990 zur Annahme eines den Vertrag aus gebührenrechtlicher Sicht als unbefristet qualifizierenden Präsentationsrechts keineswegs eine „schrankenlose Weitergabe“ verlangt, sondern war auch im entscheidungsgegenständlichen Vertrag die Ausübung des Präsentationsrechtes an gewisse Bedingungen gebunden (keine willkürlichen Gründe gegen den Nachfolgemmieter, ausreichende Bonität, Mietvertragsabschluss zu den gleichen Bedingungen).

Der Hinweis des FA, dass im „Fall eines Vertragsabschlusses mit dem Präsentierten“ „die bereits abgelaufene Vertragsdauer derart zu berücksichtigen“ sei, „dass die Laufzeit des neu abzuschließenden Vertrages sich um die bereits abgelaufenen Pachtdauer verringert und die Gesamtdauer beider Pachtverträge die Pachtdauer des gegenständlichen Vertrages nicht übersteigt“, ist zwar korrekt, jedoch ist die vom FA daraus gezogene Schlussfolgerung, wonach die gegenständliche Regelung „eher einem Weitergaberecht“ entspreche, völlig falsch. Im Unterschied zum Präsentationsrecht, kann ein Weitergaberecht durch einseitige Erklärung des Bestandnehmers ausgeübt werden und tritt der Nachfolgebestandnehmer in den bestehenden Vertrag ein, ohne dass es eines weiteren Rechtsaktes seitens des Bestandgebers bedürfe. Die gegenständliche Regelung erlaubt die Weitergabe durch einseitige Erklärung nicht, sondern wird durch Abschluss eines neuen Vertrages mit dem Nachfolgepächter, der ursprüngliche Pachtvertrag beendet.

Bereits der Wortlaut der Begründung des FA liefert eindeutige Belege dafür, dass die gegenständliche vertragliche Regelung ein Präsentationsrecht ist, welches den Pachtvertrag aus gebührenrechtlicher Sicht zu einem unbefristeten Vertrag macht:

- „Vertragsabschlusses mit dem Präsentierten“
- „Laufzeit des neu abzuschließenden Vertrages“
- „Gesamtdauer beider Verträge“

Die Beschwerdeführerin stellt somit erneut den Antrag, den angefochtenen Gebührenbescheid als inhaltlich rechtswidrig aufzuheben.“

6. Vorlage der Beschwerde an das BFG

Mit Vorlagebericht vom 18. Juni 2019 (der auch der Bf. übermittelt wurde) legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor und gab folgende Stellungnahme zu den Argumenten der Bf. ab:

„Zum Vorpachtrecht:

Vereinbarungen über ein Vorpachtrecht werden grundsätzlich analog den Bestimmungen über das Vorkaufsrecht behandelt. Nach der nunmehr vorherrschenden Lehre werden ein Vorkaufsrecht und damit auch das Vorpachtrecht als Gestaltungsrecht angesehen, bei dem ein Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung ohne Mitwirkung der Gegenseite zustande kommt. Die Vorvertragstheorie gilt als überwunden und es wird in einem Vorkaufsrecht ein Unterfall des Optionsrecht gesehen (BFG vom 29.5.2018, RV/7106271/2016; BFG vom 23.5.2018, RV/7101263/2016).

Zum Präsentationsrecht:

Der vom Pächter namhaft gemachte Dritte muss kumulativ verschiedene Voraussetzungen erfüllen. Es müssen alle im Punkt 11.3 des Vertrages vereinbarten und festgehaltenen Voraussetzungen durch den Dritten erfüllt werden. Das kumulative Vorliegenmüssen der Voraussetzungen schränkt den Kreis der möglichen Nachmieter doch sehr ein.

Die vertragliche Regelung, dass im Falle der Namhaftmachung eines Nachmieters die bereits abgelaufene Vertragsdauer zu berücksichtigen ist und im Summe daher die im gegenständlichen Vertrag vereinbarte Dauer nicht überschritten werden darf, spricht für eine Weitergabe des Bestandrechtes.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Parteien selbst von einer Vertragsdauer von 10 Jahren ausgehen, wird doch im Punkt 4.3 vereinbart, dass der Pächter unmittelbar nach Übergabetermin einen gerichtlichen Räumungsvergleich abschließt, der die Auflösung des Pachtvertrages nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer vorsieht.“

7. Beweisaufnahme durch das BFG

Vom BFG wurde Beweis erhoben durch Einsicht in die vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Teile des Bemessungsaktes ***2***.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Am 13. November 2019 schlossen die ***1*** als Verpächter und die Bf. als Pächter einen Pachtvertrag über ein näher bezeichnetes Geschäftslokal im Einkaufszentrum ***8*** ab. Über den Pachtvertrag wurde eine von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Urkunde errichtet. Der schriftliche Vertragstext entspricht den übereinstimmenden Willenserklärungen der Vertragsparteien bei Vertragsabschluss.

Die über den Bestandvertrag errichtete Urkunde hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"...

Teil A: Besondere Vertragsbestimmungen

...

4. Pachtdauer

4.1. Der Pachtvertrag ist ab wechselseitiger Unterfertigung für beide Vertragsteile verbindlich. Das Pachtverhältnis beginnt am Tag der Übergabe des Pachtgegenstandes gemäß Teil A Z 10 und wird auf die bestimmte Dauer von fünf Jahren abgeschlossen (1. Vertragsperiode).

4.2. Der Verpächter räumt dem Pächter das Vorpachtrecht an dem vertragsgegenständlichen Pachtgegenstand ein. Die §§ 1072 ABGB gelten analog mit der Abweichung, dass nicht der Pachtvertrag mit dem Dritten vorzulegen ist, sondern nur die wesentlichen Vertragsinhalte dieses Pachtvertrages mit dem Dritten zu nennen sind und, dass der Pächter bis längstens 12 Monate vor Ablauf dieses Vertrages (bzw. der verlängerten Vertragsperiode) mitzuteilen hat, ob er von seinem Vorpachtrecht Gebrauch macht, widrigenfalls dieses Vorpachtrecht erlischt. Im Falle der Ausübung dieses Vorpachtrechtes wird das zweite Pachtverhältnis befristet auf die bestimmte Dauer von fünf Jahren abgeschlossen, es endet nach Ablauf von fünf Jahren ab Beendigung dieses ersten Pachtvertrages. Weiters wird ein Pachtzins in Höhe des im 120. Monat ab Beginn dieses Vertrages zu bezahlenden Pachtzinses samt Nebenkosten vereinbart. Alle übrigen Vereinbarungen dieses Pachtvertrages - mit Ausnahme dieses Vorpachtrechtes - gelten bei Ausübung des Vorpachtrechtes uneingeschränkt auch für das zweite Pachtverhältnis. Dieses Vorpachtrecht erlischt, auflösende Bedingung, wenn dieses Pachtverhältnis vor Ablauf der jeweils vereinbarten Vertragsdauer, aus welchem Grund auch immer, vom Verpächter oder vom Pächter beendet wird.

4.3. Ungeachtet der vertraglichen Befristung sowie außerdem unbeschadet jeglicher sonstiger dem Verpächter aufgrund dieses Vertrages gemäß Teil B Z 4.2. oder von Gesetzes wegen zustehender Kündigungsrechte und sonstiger Rechte ist der Verpächter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 30 MRG berechtigt, den Pachtvertrag mit einmonatiger Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen, wobei eine Kündigung aufgrund eines vom Pächter gesetzten Kündigungsgrundes erst nach zweimaliger erfolgloser Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von jeweils mindestens 10 Werktagen zulässig ist.

Der Pächter verpflichtet sich, unmittelbar nach Mitteilung des genauen Übergabetermins durch den Verpächter, wenn also der Vertragsbeginn bereits genau bestimmt ist, einen gerichtlichen Räumungsvergleich beim Bezirksgericht Wien Innere Stadt abzuschließen und zu unterschreiben, der die Auflösung des Pachtvertrages und die Räumung des Pachtobjektes zu dem in diesem Vertrag vereinbarten Beendigungstermin (nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer) vorsieht. Alle Kosten für die Errichtung und den Abschluss des gerichtlichen Räumungsvergleiches trägt der Pächter. Der Verpächter ist berechtigt, die Übergabe des Pachtobjektes bis zur Zustellung der Ausfertigung des gerichtlichen Räumungsvergleiches durch das Gericht zu verweigern. Der Pächter verzichtet - soweit gesetzlich zulässig - auf eine Anfechtung dieses Räumungsvergleiches, aus welchem Rechtsgrund auch immer.

....

Teil B: Allgemeine Vertragsbestimmungen

...

4. Pachtdauer

4.1. Der Pachtvertrag beginnt mit dem Tag der Übergabe des Pachtgegenstandes gemäß Teil A Z 10 bzw Teil B Z 7. und wird auf die bestimmte Dauer gemäß Vereinbarung in Teil A Z 4. abgeschlossen, die Befristung des Pachtvertrages berechnet sich sohin vom Tag der Übergabe des Pachtgegenstandes. Nach Ablauf der in Teil A Z 4. vereinbarten Befristung erlischt dieses Pachtverhältnis durch Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung oder schriftlichen Mitteilung bedarf.

4.2 Unabhängig von der in Teil B Z 4.1. vereinbarten Befristung ist der Verpächter berechtigt, diesen Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes an den Pächter mit sofortiger Wirkung zu kündigen und aufzulösen, wenn einer der folgenden wichtigen Gründe vorliegt:

a) der Pächter trotz zweimaliger Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Nachfristsetzung von jeweils 14 Tagen mit der Bezahlung des Pachtzinses, des Betriebs- und Nebenkostenakontos, der Betriebskostenvorschreibung oder dem Werbekostenbeitrag dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf der zweiten gesetzten Nachfrist den rückständigen Betrag nicht vollständig entrichtet hat,

b) der Pächter von dem Pachtgegenstand oder von den Allgemeinflächen iSd Teil B Z 1.4. einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB macht und diesen erheblich

nachteiligen Gebrauch trotz zweimaliger Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Nachfristsetzung von jeweils 14 Tagen nach Ablauf der zweiten gesetzten Nachfrist fortsetzt,

c) der Pächter gegen eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und beispielsweise, ohne Anspruch auf Vollständigkeit,

1. den allenfalls verlangten schriftlichen Nachweis über die Berechtigung zur Verwendung der Marke gemäß Teil B Z 3.1. nicht fristgerecht erbringt, vertragswidrig den Pachtzweck und/oder die Marke/Geschäftsbezeichnung gemäß Teil A Z 3. ändert, kein branchenübliches Vollsortiment führt oder Vorschriften und Auflagen nicht einhält (Teil B Z 3.3.);

2. den Pachtgegenstand nicht fristgerecht fertig stellt oder eröffnet (Teil B Z 7.2., 7.3.);

3. entfällt

4. zumindest zwei monatliche Umsatzmeldungen nicht fristgerecht leistet oder keine Einsicht in die Unterlagen gewährt (Teil B Z 5.4.);

5. sich an Werbeaktivitäten gemäß Vereinbarung Beilage ./5 nicht beteiligt;

6. vertragswidrig die Übernahme des Pachtgegenstandes verweigert (Teil B Z 7);

7. seiner Betriebspflicht gemäß Teil B Z 12.2. nicht nachkommt;

8. entgegen Teil B Z 15.5. keine angemessene Versicherung für das Pachtobjekt abschließt;

9. ohne vorherige Zustimmung des Verpächters bauliche Veränderungen vornimmt (Teil B Z 9.1.);

10. rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht einhält [Teil B Z 12.1.);

11. vertragswidrig den Pachtgegenstand weitergibt in welcher Form auch immer (Teil B Z 11.) oder

12. die Kautions nicht übergibt bzw. seine Pflicht zur Auffüllung verletzt (Teil B Z 16.)

und der Pächter diesen Zustand trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Brief und Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht dahingehend beseitigt, dass ein vertragskonformer Zustand vorliegt und/oder

d) der Pächter

1. entfällt;

2. entfällt;

3. entfällt;

4. entfällt;

5. das Pachtobjekt einschließlich Auslagen, Schaufenster, Portale und Werbeeinrichtungen nicht ständig auf eigene Kosten vertragsgemäß erhält;

6. wiederholt Flächen außerhalb des Pachtobjektes vertrags- und zweckwidrig benützt, z.B. Verparken von Kundenwegen oder Verkehrswegen, Aufstellen von Verkaufsständen auf Allgemeinflächen usw.,

7. wiederholt gegen wesentliche Bestimmungen der Hausordnung verstößt und/oder

8. ein Verstoß gegen die in Teil B Z 12.4. getroffenen Vereinbarungen über den Nichtraucherschutz

und der Pächter dieses Verhalten trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Brief und Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht dauernd beseitigt bzw. unterlässt.

...

4.5. Bei einer Beendigung dieses Pachtvertrages gemäß Teil B Z 4.2. haftet der Pächter für den Ausfall an Pachtzins, Nebenkosten und sonstigen Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Pachtverhältnisses sowie für alle weiteren Schäden, welche der Verpächter durch die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages erleidet.

4.6 Sollte der Verpächter während der ersten sieben Jahre ab Abschluss dieses Pachtvertrages betreffend das Einkaufszentrum *****8***** mit Betreibern der Marken x, y oder z einen Bestandvertrag abschließen oder sollte der Verpächter während der ersten sieben Jahre dieses Pachtvertrages mit einem weiteren Schuhhändler einen Pachtvertrag abschließen - solange die *****3*** GmbH**, die *****4***** und die *****Bf1***** zusammen Pächter im Einkaufszentrum *****8***** sind ist der Pächter - solange die Vertragsverletzung andauert, d.h. wenn das jeweilige Geschäft auch tatsächlich betrieben wird - zur vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrages unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten berechtigt. Die Parteien schließen hiermit einvernehmlich die Verwirkung des Kündigungsrechts durch längeres Nichtausüben aus, womit die Ausübung des Kündigungsrechts durch den Pächter zeitlich unbegrenzt zulässig ist, solange die in diesem Punkt geregelte(n) Vertragsverletzung(en) vorliegt bzw. vorliegen.

...

11. Unterverpachtung, Weitergabe, Präsentationsrecht

11.1: Zur gänzlichen oder teilweisen, entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterverpachtung, Unterbestandgabe, Weitergabe, Überlassung oder Übertragung, in welcher Form auch immer, und zu einer faktischen Nutzungsüberlassung an Dritte ist der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt. Zu diesen zustimmungspflichtigen Übertragungen gehören auch Spaltungen, Umgründungen, Stiftungen und die Änderung der Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft des Pächters. Die Änderung der Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft des Pächters, der Eintritt neuer oder das

Ausscheiden bisheriger Gesellschafter bei Personengesellschaften und sämtliche gesellschaftsrechtlichen Veränderungen sind dem Verpächter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

*11.2. Von den Regelungen des vorigen Absatzes sind sämtliche Unterbestandgaben ausgenommen, welche innerhalb der ***3*** -Gruppe stattfinden, sofern der neue Pächter seinen Sitz in Österreich oder Deutschland hat, die zumindest gleiche Bonität wie der bisherige Pächter aufweist und der Pachtzweck uneingeschränkt beibehalten wird.*

11.3. Der Pächter ist zudem berechtigt, einen neuen Pächter schriftlich namhaft zu machen. Der Verpächter ist sodann verpflichtet, binnen 14 Tagen mit einem von dem Pächter namhaft gemachten Dritten einen Pachtvertrag mit dem selben Inhalt und Konditionen abzuschließen, sofern kumulativ (i) es sich bei dem neuen Pächter um ein verbundenes Unternehmen im Sinne des § 189 a Z 8 UGB oder § 15 Aktiengesetz handelt, (ii) der neue Pächter seinen Sitz in Österreich oder Deutschland hat, (iii) wenn der neue Pächter zumindest dieselbe Bonität, Bewertung laut KSV, wie der bisherige Pächter aufweist und (iv) der Pachtzweck uneingeschränkt beibehalten wird. In diesem Fall ist die bereits abgelaufene Vertragsdauer im neu abzuschließenden Pachtvertrag derart zu berücksichtigen, dass die Laufzeit des neu abzuschließenden Vertrages sich um die bereits abgelaufene Pachtdauer verringert und die Gesamtlaufzeit beider Pachtverträge zusammen die Pachtdauer des gegenständlichen Pachtvertrages nicht übersteigt. Dem neuen Pächter stehen die Vorpachtrechte - sofern diese nicht bereits in Anspruch genommen wurden - ebenfalls zu. Der Abschluss des neuen Pachtvertrages mit dem Präsentierten führt zur Beendigung des alten Pachtvertrages mit dem Präsentierenden.

..."

2. Beweiswürdigung

Zu den - unstrittigen - Sachverhaltsfeststellungen gelangte das Bundesfinanzgericht durch die Einsicht in die vom Finanzamt vorgelegten Aktenteile. Es liegt keinerlei Hinweis dafür vor, dass der Inhalt der Urkunde nicht dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien entspricht, zumal die Bf. kein dem entgegenstehendes Vorbringen erstattet hat.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Rechtslage

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

Wenn aus der Urkunde die Art oder Beschaffenheit eines Rechtsgeschäftes oder andere für die Festsetzung der Gebühren bedeutsame Umstände nicht deutlich zu entnehmen sind, so wird gemäß § 17 Abs. 2 GebG bis zum Gegenbeweis der Tatbestand vermutet, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

Gemäß § 17 Abs. 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Gemäß § 17 Abs. 5 GebG 1957 heben weder die Aufhebung des Rechtsgeschäftes noch das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld auf.

Gemäß § 26 GebG 1957 gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, 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 § 33 TP 5 Z. 1 GebG 1957 unterliegen Bestandverträge (§§ 1090ff. ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, im allgemeinen einer Gebühr von 1 v.H. nach dem Wert.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

§ 30 Mietrechtsgesetz (kurz MRG) bestimmt Folgendes:

"§ 30 (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

- 1. der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;*
- 2. der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;*
- 3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;*
- 4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;*
- 5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;*
- 6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;*
- 7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;*
- 8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus*

der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;

9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird;

10. der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;

11. ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;

13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;

14. die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;

16. der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie „D“ weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 4 Abs. 4 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

(3) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist."

Erwägungen

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass es sich beim Mietvertrag um einen Bestandvertrag iSd § 33 TP 5 Abs. 1 GebG handelt. Ebenso unstrittig ist die Höhe des jährlichen Mindestentgeltes sowie die Berechtigung zur Erlassung eines vorläufigen Bescheides, weil neben dem Mindestbestandzins ein umsatzabhängiger Bestandzins vereinbart wurde.

Strittig ist lediglich die Vertragsdauer.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch 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 aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG nicht im Wege steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichneten Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (VwGH 29.6.1992, 91/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040).

Kündigungsgründe nach § 30 MRG

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 5.10.1987, 86/15/0102; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034). Hingegen kommt dem Umstand, dass die Auflösung eines 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 (VwGH 29.6.1992, 91/15/0040 und VwGH 24.3.1994, 93/16/0133).

Ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten vermögen die grundsätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis nicht aufzuheben (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034).

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung des Vertrages (etwa als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen), sondern der gesamte Vertragsinhalt maßgeblich (VwGH 5.3.2009, 2007/16/0149).

Der gegenständliche Mietvertrag wurde ausdrücklich auf eine Dauer von 5 Jahren vereinbart, weshalb die Gebührenbemessung vom 5-fachen Jahreswert vorzunehmen ist, wenn der Vertrag nur aus besonderen, gewichtigen Gründen gekündigt werden kann.

Das Bundesfinanzgericht hat sich erst jüngst mehrfach mit Bestandverträgen beschäftigt, in denen Vertragsparteien zwar die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG vereinbart haben, sich aus den übrigen Vertragsbestimmungen bzw. aus dem Gegenstand des konkreten Bestandvertrages ergibt, dass von den in § 30 Abs. 2 MRG genannten Kündigungsgründen nur einzelne Kündigungsgründe überhaupt in Betracht kommen können. Verträge, bei denen nur einzelne der in § 30 Abs. 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründe verbleiben, wurden als Bestandverträge auf bestimmte Zeit beurteilt. Siehe dazu die folgenden Erkenntnisse:

BFG 06.02.2017, RV/7105923/2015

BFG 20.02.2017, RV/7100225/2012

BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016

BFG 27.09.2017, RV/7105121/2016

BFG 19.12.2017, RV/7101160/2017

BFG 21.02.2018, RV/7101156/2016

BFG 12.04.2018, RV/7100526/2018

BFG 29.05.2018, RV/7106271/2016

BFG 23.01.2019, RV/7104470/2016

BFG 20.03.2019, RV/7102011/2017

BFG 04.07.2019, RV/7103228/2019

BFG 24.07.2019, RV/7103609/2016

BFG 29.07.2019, RV/7104448/2016

BFG 08.08.2019, RV/7105629/2018

BFG 05.09.2019, RV/7100157/2017

BFG 24.09.2019, RV/7100215/2017

BFG 07.10.2019, RV/7101823/2017

BFG 04.12.2019, RV/7102148/2018

Die gegen die Entscheidungen BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016, BFG 19.12.2017, RV/7101160/2017 sowie 04.07.2019, RV/7103228/2019 eingebrachten außerordentlichen Revisionen wurden vom Verwaltungsgerichtshof ebenso zurückgewiesen (siehe VwGH 12.09.2017, Ra 2017/16/0111, VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040 sowie VwGH 28.11.2019 Ra 2019/16/0173) wie die gegen BFG 27.9.2017, RV/7105121/2016 eingebracht ordentliche Revision (siehe VwGH 4.12.2019, Ro 2018/16/0004).

Auch der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der gegen die Entscheidung BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016 eingebrachten Beschwerde abgelehnt (vgl. VfGH 26.6.2018, E 1739/2017 und E 1740/2017).

§ 30 Abs. 2 Z 5, 6, 8 und 16 MRG beziehen sich auf Wohnungen und kommen daher im gegenständlichen Fall nicht in Betracht.

Die Kündigungsgründe der Z 2, 10, 11, und 12 des § 30 Abs. 2 MRG scheiden hier aus, weil der vereinbarte Mietzins nicht in Dienstleistungen der Bf. besteht, der Mietgegenstand (Geschäftslokal) nicht zur Unterbringung von Arbeitern, ... benötigt werden kann, der Mietgegenstand nicht dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehört, kein Untermietverhältnis begründet wurde.

Damit verbleiben nur mehr die Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z. 1, 3, 4, 7, 9, 13, 14 und 15.

Die als besondere Kündigungsgründe im Vertrag unter Punkt 4.2 im Teil B festgelegten besonderen Kündigungsgründe ergeben sich ebenso wie die Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z. 1, 3, 4, und 7 aus der Verletzung von Vertragspflichten bzw qualifiziertem Fehlverhalten des anderen Vertragspartners, womit die Kündigungsrechte von der Vermieterin nicht nach Belieben ausgeübt werden können und vielmehr jeglichem Einfluss der Bf. entzogen sind. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Wahrscheinlichkeit eines solchen Fehlverhaltens vor.

Der gegenständliche Bestandvertrag hat ein Geschäftslokal zum Gegenstand und handelt es sich bei der Bestandgeberin um eine juristische Person, bei der eine Kündigung wegen Eigenbedarf nach § 30 Abs. 2 Z. 9 MRG nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes voraussetzen würde, dass die juristische Person die von ihr vermieteten Räumlichkeiten zur Erfüllung ihres Zweckes, also für ihren Betrieb, dringend benötigt. (vgl. BFG 06.02.2017, RV/7105923/2015 mit Judikaturhinweisen).

Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z. 14 MRG würde voraussetzen, dass eine ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses aus den (erhöhten) Hauptmietzinsen nicht auf Dauer sichergestellt werden kann und dass eine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt wird. Es liegt keinerlei Anhaltspunkt dafür vor, dass diese Voraussetzungen auf das Einkaufszentrum M4 Wörgl im Vertragszeitraum zutreffen werden.

Auch die Verwirklichung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z. 15 MRG erscheint äußerst unwahrscheinlich, setzt dieser doch eine Abtragung oder einen Umbau des Miethauses im öffentlichen Interesse voraus.

Nach dem Gesamtbild ist im gegenständlichen Fall gerade kein schrankenloses Kündigungsrecht vereinbart worden und sind die der Vermieterin zuzuordnenden Kündigungsgründe nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegeben ist.

Dazu kommt noch, dass bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages gemäß Teil B Z 4.2 die Bf. auf Grund der Bestimmung des Vertragspunktes 4.5 im Teil B für den Ausfall an Pachtzins, Nebenkosten und sonstigen Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Pachtverhältnisses sowie für alle Schäden, welche der Verpächter durch die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages erleidet, haftet.

Auch das im Teil B unter Punkt 4.6 zugunsten der Pächterin vorgesehene vorzeitige Kündigungsrecht stellt ausdrücklich auf eine Vertragsverletzung des anderen Vertragspartners ab.

Die vertraglichen Kündigungsbestimmungen ändern daher im gegenständlichen Fall nichts daran, dass ein Vertrag auf bestimmte Dauer von - zunächst - 5 Jahren (1. Vertragsperiode) abgeschlossen wurde.

Vertragsverlängerung durch Einräumung eines Vorpachtrechtes

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerung durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativ-Bedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert, und dass eine solche Bedingung nach § 26 GebG 1957 zu behandeln ist, sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (vgl. ua. VwGH 23.11.2005, 2005/16/0237 mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

In der Entscheidung BFG 23.05.2018, RV/7101263/2016 hat das Bundesfinanzgericht zu einem Vorpachtrecht, das - wie auch im vorliegenden Fall - als Option auf Vertragsverlängerung ausgestaltet ist, folgendes ausgesprochen:

„Vorpachtvereinbarungen werden grundsätzlich analog den Bestimmungen über das Vorkaufsrecht nach den §§ 1072 ff ABGB behandelt (Aicher in Rummel2 Rz 32 zu § 1072 mwN; Würth in Rummel2 Rz 6 zu §§ 1092-1094; Binder in Schwimann, ABGB Rz 7 zu § 1072 und Rz 38 zu § 1090; Klang in Klang2 V 10; Koziol/Welser10 I 332). Das Vorkaufsrecht ist nach vorherrschender Lehre ein Gestaltungsrecht, welches zum bevorzugten Erwerb einer Sache

berechtigt (Verschraegen in Kletecka/Schauer, ABGB-ON 1.05, § 1072 Rz 1). Es steht unter der Bedingung, dass der Vorkaufsverpflichtete die Sache verkaufen will.

Es beschränkt den Verpflichteten nicht in seiner Freiheit, überhaupt zu verkaufen, und auch nicht in der Gestaltung des Vertragsinhaltes. Lediglich der Käufer ist durch die Person des Vorkaufsberechtigten vorgegeben. Der Begünstigte erhält dadurch das an seine Person gebundene Gestaltungsrecht, ein Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung ohne Mitwirkung der Gegenseite zustande zu bringen (10 Ob 76/07h; zitiert in Aicher in Rummel/Lukas, ABGB4, § 1072 Rz 1).

Die Vorvertragstheorie gilt als überwunden (Aicher in Rummel, w.o. Rz 2 mwN) und es wird in einem Vorkaufsrecht ein Unterfall des Optionsrecht gesehen (vgl. Aicher w.o. Rz 39). Ein Vorvertrag enthält die Verpflichtung, erst künftig einen Vertrag zu schließen, gewährt dem Berechtigten damit einen Anspruch auf Vertragsabschluss. Eine Option gewährt dem Berechtigten hingegen durch einseitige Erklärung ohne neuerlichen Vertragsabschluss das Schuldverhältnis hervorzurufen.

Nach der nun vorherrschenden Lehre wird das Vorkaufsrecht (und damit ebenso: das Vorbestandsrecht) als Gestaltungsrecht angesehen, bei dem ein Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung ohne Mitwirkung der Gegenseite zustande kommt.

Die gegenständliche Vereinbarung geht in ihrer Textierung von drei Vertragsperioden aus, wovon die erste mit einer Bestandszeit von 10 Jahren bestimmt ist. Das darüber hinaus eingeräumte zweimalige Vorbestandsrecht von jeweils 5 Jahren, wird durch eine einseitige Erklärung der Bestandnehmerin ausgeübt. Die Bestandnehmerin tritt auch nicht in einen mit einem Dritten ausgehandelten Vertrag ein, sondern gelten im Falle der Weitervermietung die bereits im gegenständlichen Vertrag ausgehandelten Vereinbarungen weiter. Die Beschwerdeführerin kann auf ihr Recht verzichten und muss dies in diesem Fall bis längstens 12 Monate vor Vertragsablauf mitteilen. In dieser Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses kommt dieser ein zweimaliges Optionsrecht auf Vertragsverlängerung zu. Es liegt ein inhaltlich schon vorausbestimmtes Vertragsverhältnis vor, das durch Ausübung der Option eine Verlängerung der ursprünglich befristeten Vertragsdauer bewirkt.“

Die hier im Teil A, Punkt 4.2 getroffene Regelung über das Vorpachtrecht ist (bis auf den Zeitraum) wörtlich ident mit der vertraglichen Regelung im Beschwerdefall zu BFG 23.5.2018, RV/7101263/2016 sowie BFG 16.04.2020, RV/7102968/2017.

Es ist daher auch im vorliegenden Fall nicht nur die im Punkt 4.1 vereinbarte Laufzeit von 5 Jahren, sondern zusätzlich auch der unter einer Potestativbedingung stehende Verlängerungszeitraum von weiteren 5 Jahren bei der Gebührenbemessung zu berücksichtigen.

"Präsentationsrecht" iSd Punktes 11.3 des Vertrages

Der Verwaltungsgerichtshof unterscheidet in seiner jüngsten Rechtsprechung zwischen dem Präsentationsrecht und dem Weitergaberecht (VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072).

Ein Präsentationsrecht enthält nur die Verpflichtung etwa des Vermieters gegenüber dem Mieter, unter gewissen Bedingungen mit einem vom Mieter vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhaltes abzuschließen (OGH 28.06.2000, 6 Ob 258/99f). Ein solches in einem Bestandvertrag eingeräumtes Präsentationsrecht bewirkt in der Regel, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG auszugehen ist (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034). Der Einschub "in der Regel" impliziert bereits, dass es durchaus auch Konstellationen geben kann, bei denen trotz Präsentationsrecht ein Vertrag auf bestimmte Dauer vorliegt. Ein Weitergaberecht berechtigt zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis auf einen Dritten, ohne dass es einer (weiteren) Erklärung des Bestandnehmers bedarf. Mit Ausübung des Weitergaberechtes kommt es zur Vertragsübernahme durch den neuen Mieter, die ohne weitere Erklärung durch den Vermieter erfolgt. Eine Auflösung des Vertrages wird dadurch nicht bewirkt (VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072).

Mit der Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Bestandvertrag durch die Bestandgeberin an Dritte werden alle eingegangenen Verpflichtungen überbunden und bleibt die vertragliche Bindung für die restliche Dauer bestehen. Im Gegensatz zu einem Präsentationsrecht, bei dem der Bestandvertrag mit dem ersten Bestandnehmer durch Kontrahieren des Bestandgebers mit dem präsentierten Nachfolger aufgelöst wird, kann bei vorweg erteilter Zustimmung die Rechtsstellung aus dem Bestandverhältnis ohne Mitwirkung des jeweils anderen Vertragspartners übertragen werden und bedarf es dazu nicht den Abschluss eines neuen Bestandvertrages und infolgedessen auch nicht der Auflösung des alten Bestandvertrages. Ein derartiges Weitergaberecht verleiht dem Bestandvertrag daher nicht ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich seiner Dauer, dass er gebührenrechtlich als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen zu qualifizieren ist (vgl. BFG 14.07.2015, RV/7101783/2012).

Im gegenständlichen Fall ist zwar in der Überschrift des Punktes 11. von einem Präsentationsrecht die Rede. Entscheidend für die gebührenrechtliche Beurteilung ist jedoch nicht die Bezeichnung, sondern der Inhalt einer Vereinbarung. Die im Punkt 11.3 getroffene Vereinbarung entspricht in den Rechtsfolgen inhaltlich einem Weitergaberecht, ist die Vermieterin doch verpflichtet einen Vertrag mit dem selben Inhalt und Konditionen abzuschließen, sofern der Dritte bestimmte, im Vertrag näher definierte Voraussetzungen erfüllt (wie zB verbundenes Unternehmen, dieselbe Bonität etc) und der Pachtzweck uneingeschränkt beibehalten wird. An der vereinbarten Laufzeit soll sich gerade nichts ändern, werden doch die bereits abgelaufene Vertragsdauer mit der Bf. und die verbleibende Vertragsdauer mit dem Dritten zusammengerechnet und stehen auch dem Dritten die Vorpachtrechte – sofern sie nicht bereits durch die Bf. in Anspruch genommen wurden – zu.

Die hier getroffene Vereinbarung ist in den gebührenrechtlichen Folgen vergleichbar mit jener im Beschwerdefall zu BFG 29.5.2018, RV/7106271/2016. Im dortigen Vertrag lautet der Vertragspunkt Teil B Z 11:

"Unterverpachtung, Weitergabe: Zur gänzlichen oder teilweisen, entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterverpachtung, in welcher Form auch immer, und zu einer faktischen Nutzungsüberlassung an Dritte ist der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt. Von diesen Regelungen sind sämtliche Unterbestandgaben ausgenommen, welche innerhalb der Firmen-Gruppe stattfinden, sofern der neue Pächter seinen Sitz in Österreich oder Deutschland hat. Die Weitergabe des Pachtrechtes und alle sonstigen Änderungen und Übertragungen, die dazu führen, dass dem Verpächter künftig ein anderer Vertragspartner gegenübersteht, bedürfen auch innerhalb der Firmen-Gruppe der Zustimmung des Verpächters."

Dazu hat das BFG ausgesprochen (BFG 29.5.2018, RV/7106271/2016):

"Zu dem ins Treffen geführten umfassenden Weitergaberecht (Teil B Z 11 des Vertrages) ist auszuführen, dass die Beschwerdeführerin ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters (mit Ausnahme von Unterbestandgaben innerhalb der Firmen Gruppe mit Sitz in Österreich oder Deutschland) nicht zur gänzlichen oder teilweisen Unterverpachtung berechtigt ist. Durch diese Vertragsbestimmung wurde kein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer erreicht, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses auszugehen ist".

Auch im gegenständlichen Fall wird kein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer erreicht, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses auszugehen ist, da die Gesamtlauzeit von 5 Jahren (Laufzeit des gegenständlichen Vertrages und die Laufzeit eines allfälligen Vertrages mit einem "Dritten") von vorne herein feststeht. Im Fall zu BFG 29.5.2018, RV/7106271/2016 war die Weitergabemöglichkeit von einer Zustimmung der Verpächterin abhängig. Hier hat der namhaft gemachte Dritte, wenn die 4 im Vertrag genannten Voraussetzungen vorliegen, sogar einen Rechtsanspruch darauf, dass binnen 14 Tagen ab Namhaftmachung ein Vertrag mit dem selben Inhalt und Konditionen abgeschlossen wird. Diese vertragliche Regelung bewirkt, dass es der nunmehrigen Pächterin faktisch ermöglicht wird, ihre Rechtsstellung (unter den genannten Bedingungen) auf den namhaft gemachten Dritten weiterzugeben und hat die Bf. nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit "vorzeitig" aus dem Vertrag auszusteigen (siehe zu einer vergleichbaren vertraglichen Regelung auch BFG 16.04.2020, RV/7102968/2017).

Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, steht nach dem zweiten Satz des § 33 TP Abs. 3 GebG der Beurteilung dieses Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege.

Für beide Vertragspartner besteht hier eine grundsätzliche vertragliche Bindung für einen bestimmten Zeitraum von zunächst 5 Jahren (1. Vertragsperiode) und – unter einer aufschiebenden Bedingung - von weiteren 5 Jahren (2. Vertragsperiode) und führt die in Punkt 11.3 getroffene Vereinbarung - nach dem zweiten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG - nicht dazu, dass ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt

Wie vom FA im Vorlagebericht zu Recht angemerkt wurde, spricht auch der im Punkt 4.3 vorgesehene Abschluss eines Räumungsvergleiches mit einem Beendigungstermin nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer dafür, dass die Vertragsparteien selbst bei Vertragsabschluss von einer vertraglichen Bindung für einen Zeitraum von insgesamt 10 Jahren ausgegangen sind.

Die rechnerische Ermittlung des Jahreswertes des Entgelts ausgehend vom Mindestbestandzins samt Nebenkosten war im bisherigen Verfahren unstrittig. Da der Beobachtungszeitraum noch zum kurz ist, um feststellen zu können, wie hoch im Durchschnitt der Jahre der umsatzabhängige Mietzins und die Höhe der Nebenkosten ist, wird vom FA nach Wegfall der Ungewissheit ein endgültiger Bescheid nach § 200 Abs. 2 BAO erlassen werden.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist geklärt, dass die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nicht entgegen steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten 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. ua. VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 29.6.1992, 91/15/0040). Die Gewichtung und Wahrscheinlichkeit der Realisierung der hier im konkreten Einzelfall vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe ist eine Tatfrage.

Ebenso ist durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bereits klargestellt, dass die im Erkenntnis VwGH 27.1.2000, 99/16/0017 vertretene Ansicht, durch Ausüben des vertraglich vereinbarten Weitergaberechts könne die Vertragspartei den Bestandvertrag auflösen, nicht

aufrechterhalten wird (vgl. VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072 sowie VwGH 29.06.2017, Ro 2015/16/0032).

Das Revisionsmodell der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 soll sich nach dem Willen des Verfassungsgesetzgebers an jenem nach den §§ 500 ff ZPO orientieren (vgl. die ErläutRV 1618 BlgNR 24. GP 16). Ausgehend davon kann einer Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG nur dann grundsätzliche Bedeutung zukommen, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Der Frage, ob besondere Umstände des Einzelfalles auch eine andere Auslegung einer Erklärung gerechtfertigt hätten, kommt in der Regel keine grundsätzliche Bedeutung im besagten Sinn zu (vgl. VwGH 13.9.2016, Ra 2016/16/0077 sowie VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111, betreffend die Auslegung eines Vertrages).

Allein aus dem Umstand, dass sich der Verwaltungsgerichtshof vor dem In-Kraft-Treten der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 bei der Behandlung von Beschwerden auch mit Einzelfragen der Auslegung von Verträgen befasste und hiebei auch zur Bedeutung von Präambeln Stellung nahm (vgl. etwa VwGH 22.6.1987, 86/15/0138), kann nicht darauf geschlossen werden, dass solchen Auslegungsfragen auch noch im Rahmen des Revisionsmodelles nach der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 durchwegs grundsätzliche Bedeutung zukäme. Schließlich beurteilt sich die grundsätzliche Bedeutung einer Rechtsfrage im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht an Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes oder ehemaliger unabhängiger Verwaltungssenaten, sondern gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG allein an Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 10.9.2018, Ra 2018/16/0119).

Die Auslegung des Vertragspunktes 11.3, ob im Einzelfall ein Weitergaberecht oder ein Präsentationsrecht vereinbart wurde und ob die vorzeitige Auflösungsmöglichkeit des Vertrages hier nur auf einzelne bestimmt bezeichnete Gründe beschränkt ist, stellt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung dar.

Wien, am 9. Juni 2020