

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch die Vavrovsky Heine Marth Rae GmbH, Fleischmarkt 1, 1010 Wien, über die Beschwerde vom 28. April 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel als Vorgängerorganisation des Finanzamts Österreich Dienststelle Sonderzuständigkeiten vom 23. März 2017

betreffend Mietvertragsgebühr ErfNr. *** zu Steuernummer ***BF1StNr2*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Gegenständlicher Mietvertrag:

Am 20. Juli 2016 hat der gegenständliche Beschwerdeführer ***Bf1*** (in der Folge als Bf bezeichnet) einen Mietvertrag als Vermieter mit der ***ABC*** GmbH FN *** (in der Folge als Mieterin bezeichnet) betreffend die Liegenschaft EZ ***1*** bestehend aus dem Grundstück ***3*** KG ***2*** ***Gemeinde***, mit dem sich darauf befindlichen Gebäude ***Straße*** abgeschlossen.

Das Gebäude besteht aus den Geschäftsräumlichkeiten von 553 m² im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß, Tiefgaragenplätzen im Untergeschoß sowie mehreren Wohnungen.

Die Wohnungen sind nicht Inhalt des gegenständlichen Mietvertrags.

Das Mietverhältnis unterliegt laut Punkt 1 letzter Satz des Mietvertrages dem Anwendungsbereich des MRG.

Die Vertragsdauer wurde in Punkt 2 des Mietvertrages ausformuliert:

„...“

1. Gegenstand des Vertrages

*Der Vermieter ist alleiniger Eigentümer der Liegenschaft EZ ***1*** bestehend aus dem Grundstück ***3*** KG ***2*** ***Gemeinde***, mit dem sich darauf befindlichen Gebäude ***Straße***.*

Das Gebäude besteht aus den Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß, Tiefgaragenplätzen im Untergeschoß sowie mehreren Wohnungen.

Gegenstand dieses Vertrages sind die Geschäftsräumlichkeiten im EG, im 1. OG mit einem Gesamtausmaß von ca. 553 m² sowie die 7 Tiefgaragenplätze im UG (das „Bestandsobjekt“).

Der Vermieter vermietet, und die Mieterin mietet diese Geschäftsflächen samt Tiefgaragenplätzen.

Die Mieterin erklärt, dass ihr genaue Nutzungsmöglichkeiten, Ausgestaltung, Raumaufteilung, Größe, Zustand und Lage der Geschäftsräumlichkeiten und der Parkplätze auf Grund eigener Nutzung genau bekannt sind. Als vertragsgegenständliche Nutzfläche werden daher die beidseits bekannten Naturmaße vereinbart.

Es wird festgehalten, dass dieses Bestandsverhältnis in den Anwendungsbereich des MRG fällt.

2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis gem. dieser Vereinbarung beginnt am 01.02.2016 und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, sodass dieses am 31.01.2026 endet, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.

Der Mieterin wird darüber hinaus ein einmaliges Optionsrecht eingeräumt, das gegenständliche Bestandsverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern. Die Mieterin hat jedoch längstens 12 Monate vor Ablauf der Befristung gemäß dem vorstehenden Absatz (sohin bis zum 31.01.2025) dem Vermieter mitzuteilen, ob sie von ihrem Optionsrecht Gebrauch macht, widrigenfalls das Optionsrecht erlischt. Im Falle der fristgerechten Ausübung der Option wird das

Bestandsverhältnis um fünf Jahre verlängert und endet am 31.01.2031 ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung einer Partei bedarf.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ungeachtet der vereinbarten Befristung bei Vorliegen eines jeglichen der in § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgrundes unter Einhaltung einer Frist von zumindest drei Monaten zum Quartal aufzukündigen.

Der Mietzins setzte sich in Punkt 3 des Vertrages wie folgt zusammen:

„...“

<i>Hauptmietzins</i>	<i>Eur 11.667</i>
<i>abzügi. Befristungsabschlag von 25 %</i>	<i>Eur 2.917</i>
<i>Summe</i>	<i>Eur 8.750</i>
<i>zzgl. Ust, dzt 20 %</i>	<i>Eur 1.750</i>
<i>Akonto Betriebskosten</i>	<i>Eur 600</i>
<i>zzgl USt. dzt 20 %</i>	<i>Eur 120</i>

gesamt *Eur 11.220*

...“

Ein Unterbestand des Vertragsobjektes ist laut Punkt 7 des Mietvertrages nicht gestattet:

„...“

7. Unterbestand, sonstige Überlassung

Die Mieterin ist nicht berechtigt, den Bestandgegenstand in Unterbestand zu geben oder Rechte aus diesem Vertrag, in welcher Form immer, an Dritte abzutreten. Sollte dieses Abtretungsverbot aus gesetzlich zwingenden Gründen doch erlaubt sein, so sind alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages vollinhaltlich auf den Dritten zu überbinden und bleibt die Haftung der Mieterin unabhängig von der Überbindung voll aufrecht.

...“

Zur Auflösung des Mietvertrages sagt Punkt 8 Folgendes:

„...“

8. Auflösung des Bestandverhältnisses

Die Bestimmungen des § 1118 ABGB über die vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses werden vereinbart und kommen mit der Maßgabe zum Tragen, dass der Vermieter berechtigt ist, dieses Bestandverhältnis jederzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung aufzulösen.

...“

Im Rahmen der Gebühren und Kosten nimmt der Vertrag auf das Gebührenrecht in Punkt 11 Bezug, der lautet:

„...“

11. Kosten und Gebühren

Vertragsserrichtungskosten werden nicht verrechnet. Eine etwaige rechtsfreundliche Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst. Die für diesen Vertrag im Zuge der Anzeige des Bestandvertrages beim zuständigen Finanzamt anfallende Vergebührung (auch für die Gebühr für allenfalls zum Tragen kommenden Verlängerungszeiträume) ist von der Mieterin zu erbringen. Für Gebührenbemessungszwecke wird festgestellt, dass der dzt. monatlich vereinbarte Bruttobestandszins EUR 11.220,-- beträgt.

Festgehalten wird weiters, dass dieser Vertrag aufgrund der allumfassenden Kündigungsmöglichkeiten der VERMIETERIN gemäß § 33 TP 5 GebG iVm RZ 705 der Richtlinie des BMF, GZ BMF-010206/0201-VI/5/2006 vom 22.02.2007 GebR gebührenrechtlich als unbefristeter Vertrag gewertet wird.

...“

2. Verfahren vor der belangten Behörde:

Am **2. August 2016** zeigt der **Parteienvertreter** des Bf dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel als Vorgängeramt des nunmehrigen Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten (in der Folge als belangte Behörde bezeichnet), den Mietvertrag an, mit der Bitte um Vorschreibung der Gebühr.

Am **23. März 2017** setzte die **belangte Behörde die Gebühr** für den gegenständlichen Mietvertrag mit 20.256 € fest. Die Option der Verlängerung um fünf Jahre wurde bei der Vertragsdauer berücksichtigt.

Begründet wurde der Bescheid damit, dass der jährliche Gesamtbetrag in der Höhe von 134.640 € plus die geschätzte Versicherung in Höhe von 400 €, insgesamt 135.040 € multipliziert mal 15 – 10 Jahre Vertragslaufzeit plus einmalige fünfjährige Verlängerungsoption – die Bemessungsgrundlage von 2.025.600 € ergeben hätte, von der die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 iVm Abs. 5 GebG mit 1 % bemessen worden wäre.

Dagegen erhob der Bf die gegenständliche **Beschwerde am 28. April 2017**.

Darin führte der Bf zum Sachverhalt, dass er als Vermieter mit der Mieterin über die im Vertrag genannten Gebäude bzw. Tiefgaragenparkplätze geschlossen hätte, aus:

„...Das Mietverhältnis unterliegt dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Das Mietverhältnis begann am 01.02.2016 und wird auf die Dauer von zehn Jahren befristet abgeschlossen. Der Mieterin wurde darüber hinaus ein einmaliges Optionsrecht eingeräumt, das Mietverhältnis um fünf Jahre zu verlängern. Ungeachtet der vereinbarten Befristung ist der Vermieter gemäß dem Mietvertrag berechtigt, das Mietverhältnis bei Vorliegen eines jeglichen der in § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgründe unter Einhaltung einer Frist von zumindest drei Monaten zum Quartal aufzukündigen (Punkt 2. des Mietvertrages). Keine der Parteien hat einen Kündigungsverzicht abgegeben. Für den Fall der vorzeitigen Kündigung ist keine Pönalezahlung oÄ vereinbart.

...“

Der Bf steht auf dem Standpunkt, dass es sich bei dem gegenständlichen Mietvertrag um einen Mietvertrag mit unbestimmter Dauer handelt und führt dazu aus, dass die Frage, ob gebührenrechtlich ein Vertrag von bestimmter oder unbestimmter Vertragsdauer vorliegt, sich nicht nach der Bezeichnung richte, sondern laut Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) nach dessen Inhalt. Die Qualifikation als Vertrag von bestimmter oder unbestimmter Dauer hänge davon ab, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile über eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein wollen oder nicht.

Maßgebliches Unterscheidungsmerkmal bilde die eingeräumte Beendigungsmöglichkeit, die sich danach richte, ob der Vertrag jederzeit bzw vorzeitig einseitig beendet werden kann und inwieweit der Vertrag Kündigungsbeschränkungen vorsehe. Auch ein auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis könne für gebührenrechtliche Zwecke als unbestimmt gelten, wenn der Vertrag auch nur von einer Vertragspartei vorzeitig aufgelöst werden kann (so schon VwGH 03.12.1964, 143/63).

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH handle es sich insbesondere auch dann - ungeachtet einer allenfalls vereinbarten Befristung - um ein Bestandverhältnis von unbestimmter Dauer, wenn alle Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG vereinbart würden.

Im gegenständlichen Mietvertrag sei eine befristete Vertragsdauer vereinbart worden, jedoch sei der Bf als Vermieter ausdrücklich berechtigt, das Mietverhältnis bei Vorliegen eines jeglichen der in § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgründe unter Einhaltung einer Frist von zumindest drei Monaten zum Quartal aufzukündigen. Die Ausübung des Kündigungsrechtes sei an keine weiteren vertraglichen Bedingungen geknüpft.

In Entsprechung der genannten Judikatur wäre der Mietvertrag sohin als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen anzusehen.

Dennoch hätte die belangte Behörde die Verträge als solche von bestimmter Dauer - obwohl in Rz 705 der Gebührenrichtlinien vom 22.02.2007, BMF 010206/0201-VI/5/2006, die laut eigener Aussage „als Zusammenfassung des geltenden Gebührenrechts“ anzusehen seien, ausdrücklich und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht werde, dass bei Vereinbarung aller denkmöglichen Gründe des § 30 MRG ein Vertrag als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen anzusehen sei.

Die belangte Behörde hätte in den angefochtenen Bescheiden jeweils begründend ausgeführt, dass die Kündigungsgründe des § 30 MRG auf Geschäftsräumlichkeiten nur eingeschränkt anwendbar seien und folglich die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters nicht als uneingeschränkt anzusehen wäre.

Damit widerspreche die belangte Behörde der Judikatur des VwGH. Dazu führte der Bf im Detail Folgendes aus:

„...“

So hat der VwGH seine vorgenannte ständige Rsp - hinsichtlich des Abstellens auf alle Kündigungsgründe des § 30 MRG - bereits konkretisiert und einen Bestandvertrag, bei dem alle überhaupt in Betracht kommenden, „denkmöglichen“, Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG vereinbart sind, in gebührenrechtlicher Hinsicht als ein Verhältnis unbestimmter Dauer qualifiziert (VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; vgl dazu Cupal/Patloch/Petrikovics, Immolex 2016, 221).

Eine andere Auslegung als die Abstellung auf die denkmöglichen Kündigungsgründe wäre aus mehreren Gründen unplausibel. Denn so ist zum einen eine Anwendung sämtlicher Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG auf einen einzelnen Sachverhalt / ein einzelnes Bestandverhältnis praktisch nicht möglich. Darüber hinaus schließen sich zB die Kündigungsgründe der Z 11 (Vermieter ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts) und Z8 (Bezugnahme auf Verwandte des Vermieters) schon von vornherein gegenseitig aus. Die Abstellung auf die mögliche Anwendung aller Kündigungsgründe - wie offenbar die belangte Behörde fordert - würde im Ergebnis bedeuten, dass sämtliche (befristeten) Mietverträge, die sich auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG beziehen, Verträge von bestimmter Dauer

darstellen (Cupal/Patloch/Petrikovics, Immolex 2016, 221). Mit dieser Auslegung wäre dem Ausspruch des VwGH, dass die Vereinbarung der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG Kriterium für die Qualifikation als unbestimmter Vertrag ist, der Sinn entzogen und damit obsolet. Schon vor diesem Hintergrund ist die Ansicht der belangten Behörde sohin verfehlt.

Zum anderen impliziert die belangte Behörde mit ihrer Bescheidbegründung eine - vom VwGH so wohl jedenfalls nicht gewollte - Ungleichbehandlung zwischen Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten und Mietverträgen über Wohnungen. solche Ungleichbehandlung lässt sich aus der Entscheidung des VwGH eben nicht ableiten und sie entspricht auch nicht dem dahinterstehenden Zweck. Eine Der VwGH stellt in seiner ständigen Rsp auf die Vereinbarung der gesetzlichen Kündigungsgründe ab. Der Umstand, dass mehrere der gesetzlichen Kündigungsgründe für Geschäftsräumlichkeiten praktisch nicht in Betracht kommen, kann die Kündigungsmöglichkeit eines Vermieters nicht als beschränkt qualifizieren, da ihm ja schon vom Gesetz her nicht weitere Kündigungsgründe zukommen. Daher gilt, dass, sollten nicht alle in § 30 Abs 2 MRG aufgelisteten Kündigungsgründe auf einen Sachverhalt zutreffen, darin keine (vertragliche) Beschränkung der Kündigungsgründe liegt, weil ungeachtet dessen all jene Kündigungsgründe, die denkmöglich sind, vereinbart sind (siehe auch Cupal/Patloch/Petrikovics, Immolex 2016, 221). Auch aus dieser Erwägung widerspricht der angefochtene Bescheid der belangten Behörde der Judikatur des VwGH.

Schließlich bleibt festzuhalten, dass auch das BFG erst kürzlich wieder auf die denkmöglichen Kündigungsgründe Bezug genommen hat, indem es einen Vertrag vor allem deshalb nicht als in gebührenrechtlicher Hinsicht auf unbestimmte Dauer abgeschlossen qualifiziert hat, weil „bei weitem nicht alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des § 30 MRG in die Vertragsbestimmungen übernommen wurden“ (BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016). Ein besonderes Kriterium für die Beurteilung eines Vertrages als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen stellt für das BFG die Anwendbarkeit des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 9 (Eigenbedarfsamt Ersatzbeschaffung) MRG dar, da dieser allein im Einflussbereich der zur Kündigung berechtigten Partei liegt (siehe dazu Petritz-Klar, Taxlex 2017, 88). Im gegenständlichen Fall liegen jeweils befristete Mietverträge vor, in denen jedoch ungeachtet der Befristung dem Vermieter die Möglichkeit unbeschränkt offen steht, den jeweiligen Vertrag aus den in § 30 MRG genannten Gründen zu kündigen. Dabei wurden in den Verträgen im Übrigen nicht Kündigungsgründe, die den Parteien als „denkmöglich“ erschienen, einzeln angeführt (so der Sachverhalt in der zitierten Entscheidung VwGH 16.10.1989, 88/15/0040), sondern es wird jeweils sogar pauschal auf § 30 MRG verwiesen und es werden damit jedenfalls sämtliche dort denkmöglichen Gründe vereinbart.

Damit steht dem Vermieter insbesondere auch die Kündigungsmöglichkeit des § 30 Abs 2 Z 9 MRG offen, dessen Realisierung allein in seinem Einflussbereich liegt. Diese Kündigungsmöglichkeit kann im Übrigen beim gegenständlichen Sachverhalt aufgrund der Person des Vermieters (natürliche Person) auch realistisch zur Anwendung gelangen. Vertraglich ist für den Fall der vorzeitigen Kündigung weiters keine Pönalezahlung oÄ vereinbart. Ebenso wenig haben die Parteien einen Kündigungsverzicht abgegeben. Nach dem erklärten Vertragswillen in beiden Mietverträgen soll der Vermieter sohin jederzeit die Möglichkeit haben, sich vom Mietvertrag zu lösen und soll nicht für eine bestimmte Zeit an den jeweiligen Vertrag gebunden sein. Aus den vorstehenden Erwägungen handelt es sich entsprechend der Judikatur des VwGH im Ergebnis bei den gegenständlichen Mietverträgen gebührenrechtlich um Verträge von unbestimmter Dauer. Da die belangte Behörde die beiden Mietverträge als solche von bestimmter Dauer qualifizierte und auf dieser Basis die Gebühr festsetzte, sind die beiden angefochtenen Bescheide der belangten Behörde mit Rechtswidrigkeit behaftet.

...“

Demzufolge seien entgegen dem Ausspruch der belangten Behörde die wiederkehrenden Leistungen nicht mit dem fünfzehnfachen, sondern mit dem dreifachen des Jahreswertes zu bewerten. Bei einer Bemessungsgrundlage von 135.040 € betrage das Dreifache des Jahreswertes 405.120 €. Die Gebühr für das Rechtsgeschäft betrage somit gemäß § 33 TP 5 Abs 1 iVm Abs 5 GebG 4.051,20 € und nicht, wie fälschlich von der belangten Behörde festgesetzt, 20.256 €.

Der Bf stellte den Antrag, den angefochtenen Bescheid aufzuheben, im Sinne der dargelegten Beschwerdegründe neu auszufertigen und die Gebühr für das gegenständliche Mietverhältnis mit 4.051,20 € festzusetzen. Desweiteren stellte der Bf den Antrag auf Vorlage der Beschwerde ohne Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung an das Bundesfinanzgericht und den Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

3. Verfahren vor dem Bundesfinanzgericht:

Am **15. Mai 2017** legte die belangte Behörde den Akt dem Bundesfinanzgericht vor und nahm in ihrem **Vorlagebericht** dazu Stellung:

Die belangte Behörde verwies ebenso wie der Bf auf die ständige Judikatur des VwGH, derzufolge das Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträge darin bestehe, 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 stehe.

Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstelle, sei eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden müsse (VwGH 29.6.1992, 91/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; VwGH 5.10.1987, 86/15/0102).

Der gegenständliche Mietvertrag sei auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen worden und ende – ohne dass es einer Kündigung bedürfe – am 31. Jänner 2026.

Zusätzlich sei der Mieterin ein einmaliges Optionsrecht auf Verlängerung um weitere fünf Jahre eingeräumt worden. Im Falle der fristgerechten Ausübung dieses Optionsrechts ende das Mietverhältnis am 31. Jänner 2031.

Die Vermieterin sei berechtigt, bei Vorliegen eines jeglichen der im § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgrundes den Vertrag zu kündigen. Die inhaltliche Prüfung des § 30 Abs. 2 MRG ergebe Folgendes: § 30 Abs. 2 Z 5, 6, 8, und 16 kämen nicht in Betracht, weil sie die Vermietung von Wohnräumen voraussetzen würden und im vorliegenden Fall eine Geschäftsfläche verpachtet werde (Anm. Bundesfinanzgericht: offensichtlich ein Schreibfehler, der sich in der Folge mehrfach wiederholt, da es sich im gegenständlichen Fall um einen Mietvertrag handelt).

§ 30 Abs. 2 Z 2 käme nicht zur Anwendung, weil die Gegenleistung nicht in einer Dienstleistung bestehe.

§ 30 Abs. 2 Z 10 MRG greife ebenso nicht, da der Pachtgegenstand ein Geschäftslokal sei und nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten bestimmt sei.

§ 30 Abs. 2 Z 11 MRG komme nicht in Betracht, da die Verpächterin keine Körperschaft öffentlichen Rechts sei.

§ 30 Abs. 2 Z 12 MRG greife nicht, da das vorliegende Pachtverhältnis kein Untermietverhältnis sei.

§ 30 Abs. 2 Z 13 MRG sei kein eigenständiger Kündigungsgrund, sondern sehe vielmehr die Möglichkeit der Vereinbarung von weiteren Kündigungsgründen vor. Z 14 und Z 15 kämen nicht in Betracht, da der Pachtgegenstand kein Miethaus sei und zudem ein Abbruch oder Umbau des Gebäudes als unwahrscheinlich gelte.

Somit würden als Kündigungsgründe die Z 1, 3, 4, 7 und 9 verbleiben. Die Ziffern 1, 4 und 7 würden unter den Kündigungsgrund „Verletzung von Vertragspflichten trotz Mahnung und Fristsetzung“ fallen.

Schließlich komme noch § 30 Abs. 2 Z 3 MRG (erheblich nachteiliger Gebrauch, Vernachlässigung des Mietgegenstandes, rücksichtsloses, anstößiges und grob ungehöriges Verhalten, Straftat gegen Vermieter) als Kündigungsgrund in Betracht.

Sämtliche Kündigungsgründe aus der Verletzung von Vertragspflichten und aus § 30 Abs. 2 Z 3 MRG würden ein schuldhaftes Verhalten des anderen Vertragspartners voraussetzen, womit die Kündigungsrechte des Bf nicht nach Belieben ausgeübt werden könnten und jeglichem Einfluss des Bf entzogen seien.

Der – erstmals in der Beschwerde geltend gemachte - Kündigungsgrund „dringender Eigenbedarf“ liege in der Sphäre des Bf. Dieser auf einen Einzelfall beschränkte Kündigungsgrund sei allerdings nicht umfassender Natur, sodass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Pachtvertrages äußerst gering sei – verwiesen wurde dazu auf BFG vom 24.4.2017, RV/7100225/2012.

Zu den Ausführungen betreffend die Gebührenrichtlinien sei Folgendes zu bemerken:

„...“

Rz 705 lautet: Im Falle einer uneingeschränkten Kündigungsmöglichkeit liegt grundsätzlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vor. Ebenso liegt bei Vereinbarung aller denkmöglichen Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG ein Vertrag von unbestimmter Dauer vor (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034). Nähere Ausführungen siehe Rz 710.

Rz 710: Bestandverträge sind dann auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, wenn die Vereinbarung auf unbestimmte Zeit lautet oder eine Vereinbarung über die Dauer fehlt und auch sonst im Vertrag kein Anhaltspunkt enthalten ist, auf welche Dauer sich die Vertragsparteien binden wollten.

Rz 706 lautet: Ob eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einige im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle vorliegt, ist eine Frage, die nach Gewicht und der Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (VwGH 27.1.2000, 99/16/0017).

Rz 705 verweist auf VwGH 17.9.1990, 90/15/0034. In diesem Erkenntnis führt der VwGH ua. aus: „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“. Genau das steht in der Rz 706.

...“

Die belangte Behörde steht auf dem Standpunkt, dass ein Vertrag von bestimmter Dauer vorliegt und für die Bindung der Vertragsparteien auf eine bestimmte, längerfristige Dauer auch die Vereinbarung einer Verlängerungsoption spreche.

Die belangte Behörde beantragte, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Mit **Beschluss vom 7. Juni 2024** hielt das Bundesfinanzgericht dem Bf sein Vorbringen hinsichtlich Eigenbedarf vor und ersuchte, darzulegen, worin dieser bestehen könne, da es sich um eine natürliche Person handle, die Geschäftsräumlichkeiten und dazugehörige Tiefgaragenparkplätze im Untergeschoß vermiete.

Der Bf führte dazu mit **Schreiben vom 26. Juli 2024** zum allfälligen Eigenbedarf wie folgt aus:

*„Der Beschwerdeführer (Vermieter) ist Gründer und ehemaliger Alleingesellschafter der Mieterin, ***ABC*** GmbH. Schon vor Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages trat der Beschwerdeführer seine gesamte Beteiligung an der Mietergesellschaft, ***ABC*** GmbH, ab, verblieb jedoch noch bis Anfang 2017 in der Funktion des Geschäftsführers der ***ABC*** GmbH. Mittlerweile wird die Mietergesellschaft von einem US-amerikanischen Unternehmen gehalten (Umstände sind jeweils ersichtlich aus dem Firmenbuch).*

Da der Beschwerdeführer bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (10.07.2016) gar nicht mehr Gesellschafter der Mietergesellschaft war, war es schon zu diesem Zeitpunkt denkbar und auch realistisch, dass der Mietvertrag trotz Vereinbarung der Befristung des Mietvertrages (insbesondere) aufgrund Eigenbedarfes aufgekündigt wird und es war dem Beschwerdeführer bei Vertragsabschluss eine derartige Kündigungsmöglichkeit auch wichtig. Die Zurücklegung der Geschäftsführerfunktion Anfang 2017 erhöhte die Wahrscheinlichkeit einer Kündigung aufgrund Eigenbedarfes.

Beweis: im Bestreitungsfall: Einvernahme des Beschwerdeführers

Eine Zukunftsprognose (wie gegenständlich: aufgrund des Ausscheidens als Gesellschafter und mangels Eigentümerstellung [realistischerweise bloß temporärer] Funktion als Geschäftsführer) ist in Zusammenhang mit dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 9 MRG zu berücksichtigen (vgl Prader, MRG612§ 30 Anm 32 (Stand 1.4.2024, Manz Wohnrecht in rdb.at)).

Dabei ist hervorzuheben, dass ein derartiger Eigenbedarf nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG nach der Rechtsprechung auch hinsichtlich zu Geschäftszwecken verwendeten Räumlichkeiten sowohl für eigene (neue) geschäftliche Zwecke als auch für Wohnzwecke geltend gemacht werden kann. Dies selbst dann, wenn dafür bauliche Adaptierungen an den aufgekündigten Räumlichkeiten erforderlich sein sollten (zB insbesondere für den Einbau einer Dusche und die Abdeckung der Schaufenster) (vgl Prader, MRG6 12 § 30 E 679 mwN (Stand 1.4.2024, Manz Wohnrecht in rdb.at). Sohin schließt eine derzeitige Nutzung als Geschäftsraum keinen Eigenbedarf für Wohnzwecke aus und macht diese auch nicht unrealistisch.

*Im Übrigen ist das GSt-Nr ***3*** KG ***2*** ***Gemeinde***, auf welchem sich die mietgegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten befinden, als „Kerngebiet“ (flächen-) gewidmet, in welchem sowohl Handelseinrichtungen als auch Wohnungen zulässig sind. Eine zukünftige Nutzung des Mietgegenstandes (auch) zu Wohnzwecken ist (nach Maßgabe der anzuwendenden Vorschriften des Steiermärkischen Baugesetzes) sohin jedenfalls zulässig und möglich.*

Die Verwirklichung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 9 MRG kann sohin im gegenständlichen Fall seit Beginn des Mietverhältnisses als wahrscheinlich und für die gegenständliche Konstellation der Vertragsparteien und der bezug habenden gesellschaftsrechtlichen Entwicklungen im Hintergrund von Gewicht angesehen werden.

Weiters ist freilich auch denkbar, dass von Mieterseite ein Interesse an einer vorzeitigen Auflösung besteht und die Mieterin aufgrund dessen ein Verhalten setzt, welches einen Tatbestand der hier jedenfalls denkmöglichen Kündigungsgründe der Z 1, 3, 4 oder 7 des § 30 Abs 3 MRG erfüllt, wodurch der Vermieter sich zu einer Aufkündigung des Vertrages gezwungen sieht. Z 9 ist sohin nicht der einzig realistische Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 MRG.

Der gegenständliche Mietvertrag ist daher aufgrund der Vereinbarung sämtlicher Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG, wodurch gerade keine Beschränkung des Kündigungsrechtes auf einzelne, im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle erfolgte, und der Wahrscheinlichkeit der Realisierung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 9 MRG aus gebührenrechtlicher Sicht als unbefristeter Vertrag zu behandeln, wie in der Beschwerde des Beschwerdeführers bereits ausgeführt.“

In der Folge wurde die Beantwortung des Bf der belangten Behörde mit **Beschluss vom 16. August 2024 zur Kenntnis gebracht** und um ihre Stellungnahme dazu ersucht.

Die belangte Behörde nahm am 9. September 2024 Stellung und verwies auf den erklärten Vertragswillen als Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte und auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträge und die Möglichkeit der vorzeitigen Auflösung (auf Grund

einzelner bestimmt bezeichneter Gründe), die der Beurteilung als auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag nicht entgegenstünde, wobei die Kündigungsgründe der Einzelfallbetrachtung unterliegen würden.

Nach dem gegenständlichen Mietvertrag sei der Bf alleiniger Eigentümer der Liegenschaft EZ ***1***, KG ***2*** ***Gemeinde*** bestehend aus dem Grundstück Nr. ***3***, mit dem sich darauf befindlichen Gebäude „***Straße***“, bestehend aus den Geschäftsräumlichkeiten im EG und 1. OG, Tiefgaragenplätze im UG sowie mehreren Wohnungen sei.

Gegenstand des Mietvertrages wären lediglich die Geschäftsräumlichkeiten im EG und im 1. OG mit einem Gesamtausmaß von ca. 553 m² sowie 7 Tiefgaragenplätze im UG, wobei das Mietverhältnis auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen wäre, sodass dieses am 31. Jänner 2026 ende, ohne einer Aufkündigung zu bedürfen. Die vertragliche Konstellation mit einer einmaligen Verlängerungsoption, wobei der Vermieter aus jeglichem in § 30 MRG angeführten Kündigungsgrund kündigen könne, spreche für eine langfristige Vermietung, womöglich nicht nur auf eine bestimmte Dauer von 10 Jahren, sondern auch auf eine weitere 5 Jahre.

Des weiteren führte die belangte Behörde aus:

„Nicht ersichtlich ist, warum der Umstand, dass der Beschwerdeführer zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht mehr Gesellschafter der Mietergesellschaft war, dazu führen soll, dass der Mietvertrag trotz Vereinbarung der Befristung - zu einem Zeitpunkt zu dem dieser Umstand schon bekannt war - die Aufkündigung aufgrund des Eigenbedarfs realistisch erscheinen lässt. In den überwiegenden Fällen ist der Vermieter nicht Gesellschafter der Mieterseite und kann aus diesem Umstand alleine, nicht darauf geschlossen werden, dass eine hohe Kündigungswahrscheinlichkeit aufgrund Eigenbedarfs besteht. Der Vermieter hätte aber, wenn ihm eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit wichtig gewesen wäre, diese in den Vertrag aufnehmen können.

Laut § 30 Abs. 2 Z 9 MRG kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird. Bei der auf § 30 Abs. 2 Z 9 MRG gestützten Aufkündigung kommt es darauf an, ob der Vermieter oder dessen Nachkommen gerade auf die gegenständlichen Bestandräumlichkeiten angewiesen sind. (Prader, MRG ^{6.12} § 30 E 676, Stand 1.4.2024, Manz Wohnrecht in rdb.at).

Das entscheidende Tatbestandsmerkmal des Kündigungsgrundes in § 30 Abs. 2 Z 9 MRG ist das Vorliegen von „dringendem Eigenbedarf“.

Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung kann ein dringender Eigenbedarf an Geschäftsräumlichkeiten etwa dann bejaht werden, wenn der Vermieter gezwungen ist, sein

schon bisher betriebenes Unternehmen in die bisher von ihm vermieteten Räumlichkeiten zu verlegen. Würden die vermieteten Geschäftsräumlichkeiten für einen erst zu gründenden Betrieb benötigt und gibt es angemessene Ersatzräume, dann spricht die typische Interessenlage dafür, den Vermieter auf die ohnehin zu beschaffenden Ersatzobjekte zu verweisen und demnach den dringenden Eigenbedarf an den vermieteten Räumen zu verneinen. Auch wenn der Vermieter für ein bereits bestehendes Unternehmen einen zusätzlichen Standort eröffnen will, müssen ganz besondere Umstände vorliegen, um den dringenden Eigenbedarf am aufzukündigenden Geschäftslokal zu begründen. Ein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil fällt nicht ins Gewicht, weil bei Beurteilung des dringenden Bedarfs vage in absehbarer Zeit eintretende Umstände nicht zu berücksichtigen sind. Das Bestreben, die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern, ist vom Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 9 MRG nicht umfasst. Auch wenn die jüngere Rechtsprechung von einem gemäßigten Verständnis der Begriffe „Notstand“ und „Existenzgefährdung“ ausgeht, ist bei der Beurteilung des dringenden Bedarfs ein strenger Maßstab anzulegen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das vom Obersten Gerichtshof entwickelte „gemäßigte Verständnis“ primär im Zusammenhang mit Wohnraummiete entwickelt wurde und sich diese Überlegungen auf Büro- bzw. Geschäftslokale nicht ohne weiteres übertragen lassen, (vgl. OGH 6 Ob 44/18s mit weiterer Rechtsprechung) Voraussetzung einer Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG ist, dass der Bedarf an den aufgekündigten Räumen selbst bestehen muss (Prader, MRG ^{6.12} § 30 E 679, Stand 1.4.2024, Manz Wohnrecht in rdb.at). Davon kann nicht gesprochen werden, wenn das Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet baulich entscheidend umgestaltet werden soll, was einer erheblichen Veränderung des Mietgegenstandes gleichkäme (1 Ob III/01g). Nicht davon umfasst ist, wie in der Stellungnahme ausgeführt, eine erforderliche Adaptierung des aufgekündigten Geschäftslokals für Wohnzwecke. Dazu ist zu sagen, dass bei einem Bestandsobjekt mit einer Größe von 1600m², das sich über drei Stockwerke zieht, ein Umbau für Wohnzwecke wohl nicht als Adaptierung, sondern als entscheidende bauliche Umgestaltung anzusehen ist.

Außerdem ist der Beschwerdeführer nicht nur Eigentümer der mit gegenständlichen Mietvertrag vermieteten Geschäftsräumlichkeiten sowie Tiefgaragenplätze, sondern alleiniger Eigentümer des gesamten Grundstücks und dem darauf befindlichen Gebäude, somit auch Eigentümer mehrerer Wohnungen. Es ist daher realistischer, dass der Beschwerdeführer einen Eigenbedarf für Wohnzwecke an einer seiner Wohnungen begründen würde, da diese bereits für Wohnzwecke ausgestattet sind und kein Umbau erforderlich wäre. Ganz davon abgesehen, dass, um den Kündigungsgrund der Z 9 des § 30 Abs. 2 MRG geltend zu machen, ein dringender Eigenbedarf bestehen muss. Der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 9 MRG enthält auch die Verpflichtung dem Mieter einen Ersatz zu beschaffen. Für ein aufgekündigtes Geschäftslokal aus dem Grund des § 30 Abs. 2 Z 9 MRG ist gern. § 32 MRG ein angemessener Ersatz zu leisten, worunter ein im Wesentlichen gleichwertiges Objekt zu verstehen ist, das dem Mieter eine Fortsetzung der Betriebstätigkeit unter etwa den gleichen Bedingungen ermöglicht und für das

kein wesentlich höherer Mietzins zu entrichten wäre. (Prader, MRG ^{6.00} § 32 E 13, Stand 3.3.2021, Manz Wohnrecht in rdb.at) Da die Anwendbarkeit des § 30 Abs. 2 MRG vertraglich vereinbart wurde, sind die dort angeführten Voraussetzungen für eine Kündigung nach dieser Bestimmung zu erfüllen.“

Nach den Ausführungen betreffend Wohnungseigentum des Bf am gegenständlichen Mietobjekt äußerte sich die belangte Behörde zur Möglichkeit der Setzung eines qualifizierten Fehlverhaltens der Mieterin, das einen Kündigungsgrund für die Vermieterin darstellen solle, als nicht nachvollziehbar.

Die belangte Behörde konnte keine vom Verwaltungsgerichtshof geforderte, jederzeitige Auflösungsmöglichkeit der Vermieterin erkennen, da alle angeführten Kündigungsgründe der Z 1, 3, 4 oder 7 des § 30 Abs. 2 MRG ein Fehlverhalten der Mieterin voraussetzen würden. Ein solches sei zwar denkbar, jedoch nicht geeignet, von der Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Bestandvertrages zu sprechen.

Zusammenfassend sei daher eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter bloß äußerst eingeschränkt möglich und die Wahrscheinlichkeit der Realisierung des Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs aus den oben angeführten Gründen äußerst gering.

Am 25. September 2024 wurde zur mündlichen Verhandlung am 31. Oktober 2024 geladen.

Als Beilage zur Ladung gingen ihm im Zuge des Parteiengehörs die Stellungnahme der belangten Behörde und der dazu auffordernde Beschluss des Bundesfinanzgerichts zu.

Die steuerliche Vertreterin des Bf rief die zuständige RichterIn an und teilte mit, dass der Bf ad personam zur Verhandlung nicht kommen könne, weil er bis Anfang nächsten Jahres im Ausland weile.

Die RichterIn teilte der Vertreterin des Bf am 15. Oktober 2024 in der Folge mit, dass sie ihn zur Ermittlung des Sachverhaltes grundsätzlich nicht benötige und nur deshalb persönlich geladen hätte, weil die Vertretung **seine Befragung zum Beweis in der Stellungnahme** vom 26. Juli 2024 angeregt hätte, aber wies darauf hin, dass in der mündlichen Verhandlung eine Frage zu beantwortet werden sollte, nämlich ob es tatsächlich zu einer Kündigung wegen Eigenbedarfs gekommen wäre.

Die Vertreterin hatte keine Einwände, dass die mündliche Verhandlung in Abwesenheit des Bf statfinde und sagte zu, dass diese Frage in der mündlichen Verhandlung von ihrer Konzipientin beantwortet werden könnte.

Die **mündliche Verhandlung** fand am 31. Oktober im Bundesfinanzgericht statt.

Nach Darstellung des Sachverhaltes und Verfahrensganges durch die zuständige Richterin erstatteten die Parteien ihr Vorbringen.

Die belangte Behörde verwies auf ihr schriftliches Vorbringen, die Vertreterin des Bf ergänzte zu ihrem, nahm Bezug auf die Kündigung wegen Eigenbedarfs und gab an, dass es zu dieser nicht gekommen sei und wies darauf hin, dass die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit des Eigenbedarfs ex ante als Prognosebeurteilung zu erfolgen habe. Eine ex post Beurteilung würde dem Prinzip des Gebührenrechts, die Gebührenschuld anhand der Urkunde zu beurteilen, widersprechen. Dies gelte gleichermaßen für die Tatsache, ob der Mietvertrag noch aufrecht bestehe oder nicht. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit sei der Aspekt der Wahrscheinlichkeit nicht zu überspannen, im Sinne eines Überwiegens, sondern zu beurteilen, ob der Eigenbedarf nicht unwahrscheinlich sei.

Die Richterin stellte folgende Fragen an die Vertreterin des Bf, die wie folgt beantwortet wurden:

Frage Richterin: Der Beschwerdeführer hat vorgebracht, dass er Gründer und ehemaliger Alleingesellschafter der Mieterin war, aber schon vor Abschluss des Mietvertrages seine gesamte Beteiligung abgetreten hätte und bis Anfang 2017 als Geschäftsführer verblieben, aber zum Zeitpunkt des Mietvertrages 20. Juli 2016 nicht mehr Gesellschafter der Mieterin gewesen wäre. Daraus schloss der Beschwerdeführer, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs realistisch sei und durch die Zurücklegung der Geschäftsführerfunktion Anfang 2017 noch wahrscheinlicher geworden wäre. Worin sieht der Beschwerdeführer da einen Zusammenhang?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Durch das Ausscheiden des Vermieters aus der Mietergesellschaft begann eine Entflechtung zwischen Vermieter und Mieter und dadurch erhöhte sich die Wahrscheinlichkeit des Eigenbedarfs für eigene andere geschäftliche Tätigkeiten in der Zukunft und potenziell auch für Wohnzwecke.

Frage Richterin: Der Beschwerdeführer spricht von allfälligen Umbau-Adaptierungen wie Einbau einer Dusche oder Schaufensterabdeckung bei einem Mietgegenstand von Geschäftsräumlichkeiten von 553 m² und Tiefgaragenplätzen und ist gleichzeitig Eigentümer der gesamten Liegenschaft bzw. des Gebäudes, in dem sich auch mehrere Wohnungen befinden. Warum sollte er bei Eigenbedarf erst Geschäftsflächen umbauen und wohnatauglich gestalten, wenn er Eigentümer mehrerer Wohnungen ist?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Einerseits kann Eigenbedarf auch im Hinblick auf eine geschäftliche Nutzung bestehen und andererseits schließt Wohnungseigentum nicht den

Eigenbedarf an diesem Objekt zu Wohnzwecken aus, weil auch die Verfügbarkeit anderer Wohnung konkret zu bedenken ist.

Frage Richterin: Wer hat die Wohnungen inne, sind sie auch vermietet?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Dazu kann keine Angabe gemacht werden.

Frage Richterin: Wo wohnte der Beschwerdeführer nach Abschluss des Mietvertrages und in welcher familiären Situation– gab diese Anlass zur Befürchtung eines dringenden Eigenbedarfs?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Dazu kann keine Angabe gemacht werden. Der Bf. wohnt an der im Akt befindlichen Anschrift und hat keine Kinder.

Frage Richterin: Der Beschwerdeführer ist bzw. war Gesellschafter bzw. Kommanditist von verschiedenen anderen Firmen. 14 diesbezügliche Firmenbuchauszüge werden ihm vorgehalten. Besteht dazu irgendein Zusammenhang mit einem allfälligen Eigenbedarf?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Der Bf. ist in zahlreichen anderen Firmen als Gesellschafter etc. tätig und der Eigenbedarf könnte aufgrund dieser geschäftlichen Tätigkeiten zum Tragen kommen.

Frage Richterin: Gibt es konkrete Anhaltspunkte für geschäftliche Umstrukturierungen, die einen Eigenbedarf begründet hätten?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Im Sinne der ex ante Prognose gab es damals die Möglichkeit, dass Eigenbedarf aufgrund der anderen geschäftlichen Tätigkeiten entstehen könnte.

Frage Richterin: Gab es in der Folge dringenden Eigenbedarf?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Dazu kann ich keine Angaben machen, es kam jedenfalls nicht zu einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Frage Richterin: Warum hat der Beschwerdeführer nicht eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit in den Vertrag aufgenommen, wenn ihm dies wichtig war, wie in der Stellungnahme betont wird?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Der Vertrag entstand in Absprache beider Parteien und der Bf. hat mit den Kündigungsgründen des § 30 MRG das Auslangen gefunden.

Frage Richterin: Betreibt der Beschwerdeführer noch andere Geschäftsräumlichkeiten?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Dazu kann keine Auskunft gegeben werden.

Frage Richter: Falls nein, wie hätte er dann bei Eigenbedarf eine Ersatzbeschaffung für die 553 m² Geschäftsräumlichkeiten und Tiefgaragenplätze besorgen können?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Eine Ersatzbeschaffung könnte auch aus einer Vermittlung eines Mietvertrages erfolgt sein.

Frage Richter: Die Wohnsituation des Bf. ist in etwa 5 km vom gegenständlichen Mietobjekt entfernt, wäre die Wahrscheinlichkeit nicht größer, auf eine der Eigentumswohnungen am gegenständlichen Objekt beim Bestehen vom Eigenbedarf zu Wohnzwecken zuzugreifen, anstelle von Umbauarbeiten an 5 km entfernten Geschäftsräumlichkeiten durchzuführen?

Antwort Vertreterin Beschwerdeführer: Die Distanz ist nicht sehr groß und es kommt auch immer auf die Möglichkeit des Zugriffs und die Verfügbarkeit der Eigentumswohnungen an.

Die Vertreter der belangten Behörde beantragten in ihrem Schlusswort, das Bundesfinanzgericht möge die Beschwerde als unbegründet abweisen und verwiesen dazu auf das bisher Vorgebrachte.

Die Vertreterin des Bf verwies in ihrem Schlusswort auf das bisher Vorgebrachte und beantragte, der Beschwerde stattzugeben und den Bescheid aufzuheben.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Am 20. Juli 2016 schloss der Bf einen Mietvertrag als Vermieter mit der Mieterin ***ABC*** GmbH betreffend eine Liegenschaft in ***Gemeinde*** ab, bei der es sich um die Liegenschaft EZ ***1*** bestehend aus dem Grundstück ***3*** KG ***2*** ***Gemeinde***, mit dem sich darauf befindlichen Gebäude ***Straße*** handelt.

Das Gebäude besteht aus den Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß, Tiefgaragenplätzen im Untergeschoß sowie mehreren Wohnungen.

Die Wohnungen sind nicht Gegenstand des Mietvertrages, aber der Bf ist Eigentümer dieser Wohnungen in ***Gemeinde***, die sich im selben Gebäude befinden wie die Geschäftsräumlichkeiten des gegenständlichen Mietvertrages.

Das Mietverhältnis unterliegt den Bestimmungen des MRG.

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Februar 2016 und wurde auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, endet am 31. Jänner 2026, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Der Mieterin wird darüber hinaus ein einmaliges Optionsrecht eingeräumt, das Bestandsverhältnis um fünf Jahre zu verlängern. Die Mieterin muss spätestens 12 Monate vor Ablauf der Befristung (bis zum 31. Jänner 2025) dem Vermieter schriftlich mitteilen, ob sie von ihrem Optionsrecht Gebrauch macht, widrigenfalls das Optionsrecht erlischt. Im Falle der fristgerechten Ausübung der Option wird das Bestandsverhältnis um fünf Jahre verlängert und endet am 31. Jänner 2031 ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung einer Partei bedarf. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ungeachtet der vereinbarten Befristung bei Vorliegen eines jeglichen der in § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgrundes unter Einhaltung einer Frist von zumindest drei Monaten zum Quartal aufzukündigen.

Der Hauptmietzins setzt sich folgendermaßen zusammen:

Hauptmietzins	11.667 €
abzügl. Befristungsabschlag von 25 %	2.917 €
Summe	8.750 €
zzgl. Ust, dzt 20 %	1.750 €
Akonto Betriebskosten	600 €
zzgl USt. dzt 20 %	120 €
gesamt	11.220 €

Ein Unterbestand des Vertragsobjektes ist laut Punkt 7 des Mietvertrages nicht gestattet.

Die Bestimmungen des § 1118 ABGB über die vorzeitige Auflösung des Bestandsverhältnisses wurden vereinbart und kommen mit der Maßgabe zum Tragen, dass der Vermieter berechtigt ist, den Mietvertrag jederzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung aufzulösen.

Keine der Parteien hat einen Kündigungsverzicht abgegeben.

Die für diesen Vertrag im Zuge der Anzeige des Bestandvertrages beim zuständigen Finanzamt anfallende Vergebühung ist von der Mieterin zu tragen.

Der Mietvertrag hält expressis verbis fest, dass er aufgrund der allumfassenden Kündigungsmöglichkeiten der Bf als Vermieterin gemäß § 33 TP 5 GebG iVm RZ 705 der Richtlinie des BMF, GZ BMF-010206/0201-VI/5/2006 vom 22.02.2007 GebR gebührenrechtlich als unbefristeter Vertrag gewertet wird.

Am 2. August 2016 zeigt der Parteienvertreter des Bf der belangten Behörde den Mietvertrag an, mit der Bitte um Vorschreibung der Gebühr.

Am 23. März 2017 wertet die belangte Behörde den Vertrag als Vertrag mit bestimmter Dauer und setzt die Gebühr für den gegenständlichen Mietvertrag mit 20.256 € fest. Die Option der Verlängerung um fünf Jahre wurde bei der Vertragsdauer berücksichtigt.

Dagegen erhob der Bf die gegenständliche Beschwerde am 28. April 2017, primär mit der Begründung, dass die belangte Behörde entgegen der VwGH- Judikatur von einem Mietvertrag mit bestimmter Dauer ausginge, obwohl keine der Parteien einen Kündigungsverzicht abgegeben hat und für den Fall der vorzeitigen Kündigung keine Zahlung einer Pönale vereinbart war und auch der Vermieter den Mietvertrag bei Vorliegen eines jeglichen der in § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgründe unter Einhaltung einer Frist von zumindest drei Monaten zum Quartal aufzukündigen berechtigt ist. Bezug genommen wurde in der Beschwerde auch auf die Rz 705 der Gebührenrichtlinien vom 22.02.2007, BMF 010206/0201-VI/5/2006, die aussagen, dass bei Vereinbarung aller denkmöglichen Gründe des § 30 MRG ein Vertrag als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen anzusehen sei. Beantragt wurde die Vorlage ohne Erlassung einer Beschwerdeentscheidung, die auch am 15. Mai 2017 erfolgte.

Die belangte Behörde begründete ihre Rechtsmeinung im Vorlagebericht und dem gegenständlichen Bescheid primär damit, dass die Kündigungsgründe des § 30 MRG auf Geschäftsräumlichkeiten nur eingeschränkt anwendbar seien und folglich die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters nicht als uneingeschränkt anzusehen wäre und geht von einem Vertrag von bestimmter Dauer aus und beantragte, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Der Bf beantwortete den Beschluss des Bundesfinanzgerichts vom 7. Juni 2024 dahingehend, dass ein Eigenbedarf auf Grund der Zurücklegung seiner Geschäftsführerfunktion 2017

hinsichtlich neuer geschäftlicher Zwecke und auch hinsichtlich Wohnbedürfnis bestehen könne. Ein konkreter Grund für einen dringenden Eigenbedarf für geschäftliche Zwecke oder für Wohnzwecke wurde allerdings nicht genannt.

Die belangte Behörde nahm dazu auf Grund der Vorlage dieser Stellungnahme per Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 16. August 2024 Stellung und stufte den Eigenbedarf als sehr unwahrscheinlich ein, insbesondere hinsichtlich Wohnbedarf, zumal der Bf Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft mit einem Grundstück ist, in dem sich mehrere Eigentumswohnungen befinden und der Zugriff darauf realistischer wäre als der Umbau von Geschäftsräumlichkeiten für den Fall, dass ein dringender Eigenbedarf tatsächlich vorliegen sollte.

Im Zuge seiner Ermittlungen stellte das Bundesfinanzgericht fest, dass der Bf Geschäftsführer der gegenständlichen Mieterin ist und auch bei zahlreichen anderen Unternehmen Gesellschafter/Kommanditist bzw. Geschäftsführerrollen einnimmt wie ua bei ***Firma1*** FN ***abc***, ***Firma2*** FN ***def***, ***Firma3*** FN ***ghi***, ***Firma4*** FN ***jkl***, ***Firma5*** FN ***mno*** uvm.

Die mündliche Verhandlung brachte zu Tage, dass der von dem Bf ins Treffen geführte Eigenbedarf nicht in der Form gegeben war, dass es zu einer Kündigung des gegenständlichen Mieters wegen Eigenbedarfs gekommen ist.

In der mündlichen Verhandlung wurden keine konkreten Gründe, die einen dringenden Eigenbedarf des Bf an dem vermieteten Objekt wahrscheinlich machen würden, genannt.

2. Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist auf Grund des von der belangten Behörde elektronisch vorgelegten Aktes inklusive den eindeutigen Urkundeninhalt des gegenständlichen Mietvertrages als erwiesen anzusehen.

Der Mietvertrag wurde vom Bundesfinanzgericht zur Beurteilung des gegenständlichen Sachverhaltes im Detail herangezogen.

Es liegt kein Hinweis dafür vor, dass der Inhalt der Vertragsurkunde nicht dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien entspricht, zumal der Bf kein dem entgegenstehendes Vorbringen erstattet hat.

Das Bundesfinanzgericht hat im Zuge seiner Ermittlungen eine Firmenbuchabfrage vorgenommen und dabei festgestellt, dass der Bf zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Vertrages Geschäftsführer der gegenständlichen Mieterin war – was dieser auch im Zuge des Ermittlungsverfahrens des Bundesfinanzgerichtes vorgebracht hat – und nebenbei an zahlreichen anderen Unternehmungen sei es als Geschäftsführer oder Gesellschafter etc. beteiligt war und ist.

Auch eine Grundbuchsabfrage der Wohnadresse des Bf wurde vorgenommen und ergab eine Wohnfläche/Baufläche von 33 m² im Alleineigentum des Bf.

Der Verfahrensgang vor dem Finanzamt Österreich Dienststelle Sonderzuständigkeiten als Nachfolgebehörde des den gegenständlichen Bescheid ausgestellt habenden Finanzamts für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel sowie dem Bundesfinanzgericht ist durch die Aktenbestandteile, die gegenständliche Beschwerde, die ein Unterbleiben einer Beschwerde vorentscheidung und die direkte Vorlage an das Bundesfinanzgericht beantragte und schließlich die Vorlage mit Vorlagebericht vor dem Bundesfinanzgericht evident.

Auch das weitere Vorbringen des Bf in Beantwortung des Beschlusses des Bundesfinanzgerichtes vom 7. Juni 2024 wurde als Beweis gleichermaßen wie die darauf ergangene Stellungnahme der belangten Behörde dazu und beide Vorbringen in der mündlichen Verhandlung hinterfragt und gewürdigt.

Dem Vorbringen der Vertreterin des Bf, die Tatsache, dass de facto keine Kündigung wegen Eigenbedarfs erfolgt ist, als ex post Beurteilung nicht von Relevanz anzuerkennen, weil die Festsetzung der Gebühr und Beurteilung des Eigenbedarfs in Form einer ex ante Betrachtung zu erfolgen hätte, kann nur insoweit gefolgt werden, als es richtig ist, dass die Festsetzung der Gebühr und eine Beurteilung der Wahrscheinlichkeit des Eigenbedarfs zum damaligen Zeitpunkt, also ex ante, zu beurteilen war. Allerdings ist in Ergänzung dazu insbesondere in Hinblick auf den Aspekt der Beurteilung der Wahrscheinlichkeit durch die belangte Behörde zum damaligen Zeitpunkt, es nunmehr als erwiesen festzuhalten, dass diese Beurteilung damals (ex ante) richtig war, da es in der Retrospektive (ex post) tatsächlich nicht zu einer Kündigung wegen Eigenbedarfs gekommen ist – und somit für die Beweiswürdigung nicht irrelevant.

Der Frage des dringenden Eigenbedarfs wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausführlich nachgegangen und von der Richterin nachgefragt, ob konkrete Anhaltspunkte resultierend aus den Familienverhältnissen oder den anderweitigen geschäftlichen Tätigkeiten

des Bf für einen dringenden Eigenbedarf in geschäftlicher oder privater Hinsicht vorliegen würden.

Von der Vertreterin des Bf konnten keine Umstände, die einen dringenden Eigenbedarf glaubhaft gemacht hätten, genannt werden.

Die von der Vertreterin des Bf genannte „Entflechtung“ des Vermieters vom Mieter als Begründung für eine erhöhte Wahrscheinlichkeit eines Eigenbedarfs vermochte ohne konkrete Fakten für geschäftlichen Eigenbedarf nicht zu überzeugen, da grundsätzlich nicht von Eigenbedarf bei Vermietern ausgegangen werden kann, die nicht mehr am Unternehmen des Mieters beteiligt sind. Mit einem Eigenbedarf für Wohnzwecke besteht zu diesem Argument kein Zusammenhang.

Von Seiten der Vertreterin des Bf wurden keine konkreten Vorhaben, wie zB geschäftliche Umstrukturierungen, Probleme mit Geschäftsräumlichkeiten, beabsichtigte Neugründungen etc., die auf einen Eigenbedarf schließen lassen würden genannt. Sie erwähnte auch keine der im Firmenbuch ersichtlichen anderweitigen geschäftlichen Tätigkeiten des Bf, diese wurden auch in den bisherigen schriftlichen Eingaben nie erwähnt.

Erst auf Vorhalt der 14 anderweitigen aus dem Firmenbuch hervorgehenden Tätigkeiten des Bf durch die Richterin im Zuge der mündlichen Verhandlung wurden diese zwar bestätigt, aber keinerlei konkrete Anhaltspunkte für einen dringenden Eigenbedarf in geschäftlicher Hinsicht vorgebracht. Es wurde auch seitens des Bf in seinen Eingaben nie expressis verbis ein „dringender Eigenbedarf“ geltend gemacht, sondern immer nur allgemein „Eigenbedarf“ formuliert.

Die Einzelfallbeurteilung des gegenständlichen Falles hat auf Grund der Ermittlungen des Bundesfinanzgerichts und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung daher ergeben, dass keine Gründe für einen allfälligen dringenden Eigenbedarf der gegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten zu Geschäftszwecken genannt wurden und es tatsächlich auch seit Abschluss des Mietvertrages bis ins heurige Jahr 2024 nicht zu einer Kündigung wegen geschäftlichen Eigenbedarfs gekommen ist, die Wahrscheinlichkeit einer solchen war daher zum Zeitpunkt der Gebührenfestsetzung sehr niedrig, wie die belangte Behörde zum Zeitpunkt der Gebührenfestsetzung ex ante zutreffend beurteilt hat.

Die andere Möglichkeit des Eigenbedarfs zu Wohnzwecken ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes eine noch geringere.

Der Bf gibt zwar an, dass ein Eigenbedarf hinsichtlich zu Geschäftszwecken verwendeten Räumlichkeiten grundsätzlich auch für Wohnzwecke geltend gemacht werden könne, ohne jedoch einen konkreten Bedarf oder Umstände, die einen derartigen glaubhaft machen

würden, anzugeben. Er spricht von allfälligen baulichen Veränderungen, um aus einem Geschäftslokal einen Wohnraum zu gestalten, wie Einbau von Sanitäreinrichtungen oder Abdeckung von Schaufenstern.

In der mündlichen Verhandlung wurde dazu ebenfalls nichts Konkretes vorgebracht. Hinsichtlich der privaten oder familiären Situation des Bf wurde lediglich angegeben, dass er keine Kinder habe und an seiner nicht weit vom Mietgegenstand entfernten Wohnanschrift auch tatsächlich wohne.

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass sich die Wohnung an der Anschrift des Bf ebenfalls in seinem Alleineigentum befindet.

Die Wohnung des Bf hat laut Grundbuch eine Baufläche von 33m². Es wurde auch keinerlei Vorbringen dahingehend erstatte, wieso ein Bewohner einer kleinen Eigentumswohnung ein dringendes Wohnbedürfnis an 553 m² großen Geschäftsräumlichkeiten zu Wohnzwecken haben könnte.

Eine derartige Vorgehensweise von Umbauten von Geschäftsräumlichkeiten auf Wohnräume erscheint nicht nur deshalb umso unwahrscheinlicher, weil der Bf nicht nur Eigentümer seiner Wohnung an seiner Wohnanschrift war, an der er auch wohne, wie die Vertreterin des Bf in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich bestätigte, sondern auch Eigentümer der im gegenständlichen Grundstück befindlichen Eigentumswohnungen ist.

Zumal auch in der mündlichen Verhandlung dieses Vorbringen in keiner Weise konkretisiert werden konnte oder irgendwelche Umstände, die ein derart kompliziertes Vorgehen von Umbauten von Geschäftsräumlichkeiten auf Wohnräume als realitätsnah erscheinen lassen würden, genannt werden konnten, erscheint es sehr weit hergeholt, bei einem allfällig auftretenden dringenden Wohn-Eigenbedarf, 553 m² große Geschäftsräumlichkeiten soweit zu adaptieren bzw. umzubauen, um sie zu Wohnzwecken überhaupt nutzen zu können – noch dazu vor dem Hintergrund, dass der Bf Eigentümer von mehreren Wohnungen im selben Gebäude ist. Es konnte in der mündlichen Verhandlung kein Grund vorgebracht werden, der erklären hätte können, warum jemand, der Eigentümer eines Gebäudes mit Geschäftsräumlichkeiten und Eigentumswohnungen ist, lieber die Geschäftsräumlichkeiten aufwendig umbaut, mit Einbau von Sanitäreinrichtungen und Abdecken von Schaufensterflächen, anstatt auf eine seiner Eigentumswohnungen im selben Gebäude zuzugreifen, für den Fall, dass er tatsächlich ein dringendes Wohnbedürfnis haben sollte, was bei Eigentümern von Wohnungen, die auch tatsächlich darin wohnen, per se nicht sehr wahrscheinlich ist.

Das einzige diesbezüglich in der mündlichen Verhandlung vorgebrachte Argument der Vertreterin des Bf, dass bei einem allfälligen Eigenbedarf die Eigentumswohnungen im selben Gebäude wie die gegenständlich vermieteten Geschäftsräumlichkeiten möglicherweise nicht

verfügbar gewesen wären, geht insoweit ins Leere, als gleichermaßen das gegenständliche Mietobjekt durch den Mietvertrag nicht zur Verfügung stand und sogar erst umgebaut hätte werden müssen, um für Wohnzwecke überhaupt in Frage zu kommen.

Es erscheint daher geradezu lebensfremd und damit höchst unwahrscheinlich, dass der Bf, der nicht nur in seiner Eigentumswohnung wohnt, als Eigentümer eines Grundstücks und dem darauf befindlichen Gebäude, auf dem sich neben den gegenständlich vermieteten Geschäftsräumlichkeiten auch seine anderen Eigentumswohnungen befinden – somit als Eigentümer mehrerer Wohnungen – bei einem dringenden Wohnbedürfnis vorher mühsam und zeitaufwendig die Geschäftsräumlichkeiten mit erst zu installierenden Sanitäreinrichtungen und Abdeckungen von Schaufensterflächen so umbaut, dass sie wohntauglich werden, um darin zu wohnen, anstatt ohne Zeitverlust und Baukosten auf bereits bestehende in seinem Eigentum befindliche Wohnungen zurückzugreifen, die bereits für Wohnzwecke ausgestattet sind und für die kein Umbau erforderlich ist, um sein dringendes Wohnbedürfnis dort zu stillen.

Im Übrigen müsste, um den Kündigungsgrund der Z 9 des § 30 Abs. 2 MRG geltend zu machen, ein dringender Eigenbedarf bestehen, den der Bf weder vorgebracht noch irgendwelche Anhaltspunkte dafür angegeben hat und bei dem in der Regel eher wenig Zeit für notwendige Umbauarbeiten gegeben wäre.

Die obigen Sachverhaltsfeststellungen sind allesamt aktenkundig.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

3.1.1. Rechtsgrundlagen

§ 33 TP 5 Abs. 1 GebG 1957 idgF

Bestandverträge

(1) 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

1. im allgemeinen 1 v.H.;

2. beim Jagdpachtvertrag 2 v.H.

(2) Einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauches vereinbart werden, zählen auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

(3) Bei unbestimmter Vertragsdauer sind 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. Abweichend vom ersten Satz sind bei Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind) die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen.

§ 17 GebG idgF

(1) Für die Festsetzung der Gebühren ist 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.

(2) 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 bis zum Gegenbeweise der Tatbestand vermutet, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

(3) Der Umstand, daß die Urkunde nicht in der zu ihrer Beweiskraft erforderlichen Förmlichkeit errichtet wurde, ist für die Gebührenpflicht ohne Belang.

(4) Auf die Entstehung der Gebührenschuld ist es ohne Einfluß, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

(5) Die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung heben die entstandene Gebührenschuld nicht auf.

§ 30 MRG idgF

(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.

§ 1118 ABGB idgF

Der Bestandgeber kann seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachtheiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß. Eine nützlichere Bauführung ist der Miether zu seinem Nachtheile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber nothwendige Ausbesserungen.

3.1.2. Rechtliche Würdigung

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass der zu Grunde liegende Vertrag vom 20. Juli 2016 als Bestandvertrag iSd § 33 TP 5 Abs. 1 GebG zu qualifizieren ist.

Ebenfalls unstrittig ist, dass das gegenständliche Mietverhältnis den Bestimmungen des MRG unterliegt.

Desweiteren ist unstrittig, dass am gegenständlich vermieteten Gebäude nicht nur die Tiefgaragenplätze im Untergeschoss sich befinden, sondern auch Geschäftsräumlichkeiten sowie mehrere Eigentumswohnungen. Die Eigentumswohnungen sind jedoch nicht mit dem gegenständlichen Mietvertrag vermietet worden.

Maßgeblich für die Beurteilung des gegenständlichen Sachverhaltes ist der beurkundete Inhalt des Rechtsgeschäftes, wobei der Urkundeninhalt in einer Gesamtschau aller in der Urkunde enthaltenen Bestimmungen zu ermitteln ist (vgl. BFG 23.7.2019, RV/7100718/2018; BFG 09.02.2021, RV/7101347/2020). Die Bemessungsgrundlage der Rechtsgeschäftsgebühr für Bestandverträge setzt sich aus dem Entgelt und der Bestandsdauer zusammen.

Strittig ist vor allem die Vertragsdauer.

3.1.2.1. Beurteilung der Dauer des Vertrages als bestimmt und/oder unbestimmt

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (zB VwGH 5.3.2009, 2007/16/0149) 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 nicht entgegensteht (siehe VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111).

Es kommt daher insbesondere auf die Ausgestaltung der Kündigungsgründe (siehe dazu im Detail unten Punkte 3.1.2.3-5) an, wie die Dauer des jeweiligen Vertrages zu qualifizieren ist:

Wird ein Bestandvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, und verzichten Mieter und Vermieter auf eine Kündigung auf bestimmte Dauer, liegt gebührenrechtlich ein Vertrag auf bestimmte u n d unbestimmte Dauer vor (so die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes VwGH 19.2.1988, 95/16/0281, siehe auch BFG zB 1.6.2022, RV/7104884/2018).

Eine bestimmte Dauer liegt auch dann vor, wenn die Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne ausdrücklich bezeichnete Fälle eingeschränkt werden (VwGH 21.5.1958, 1974/55; VwGH 22.12.1976, 2163/74; VwGH 17.2.1986, 85/15/0112; VwGH 5.10.1987, 86/15/0102; VwGH 6.3.1989, 88/15/0037; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 29.6.1992, 91/15/0040, VwGH 19.12.2001, 99/16/0405).

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH kommt es für die Frage, ob Bestandverträge auf unbestimmte Zeit – dh bei denen der Mieter für eine bestimmte Zeit auf die Kündigung verzichtet und der Vermieter „aus allen Gründen des § 30 Abs. 2 MRG“ kündigen kann – gebührenrechtlich als auf bestimmte u n d unbestimmter Dauer oder n u r auf unbestimmte Dauer abgeschlossen zu qualifizieren sind, darauf an, ob sich tatsächlich alle Kündigungsgründe

realisieren lassen können oder nur einige der Kündigungsgründe. Im ersten Fall würde es sich um einen Vertrag mit unbestimmter Dauer, im zweiten Fall um einen Vertrag mit bestimmter Dauer handeln (siehe dazu VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072; VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169; VwGH 29.6.1992, 91/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; VwGH 05.10.1987, 86/15/0102; VwGH 16.6.1983, 82/15/0019).

3.1.2.2. Vertragsbezeichnung

Die bloße Vertragsbezeichnung als Vertrag mit unbestimmter Dauer oder Vertrag mit bestimmter Dauer ist nicht maßgeblich für die Beurteilung, obwohl grundsätzlich im Gebührenrecht für die Festsetzung der Gebühren gemäß § 17 Abs. 1 GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend ist.

Dabei handelt es sich nicht um einen Widerspruch, weil nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung des Vertrages (als auf unbestimmte oder bestimmte Dauer abgeschlossen), sondern der gesamte Vertragsinhalt maßgeblich ist (VwGH 5.3.2009, 2007/16/0149).

Demzufolge ist auch die Bezeichnung in Punkt 11 des gegenständlichen Vertrages als gebührenrechtlich zu wertender Vertrag auf unbestimmte Dauer nicht von Relevanz, sondern ausschließlich anhand des Vertragsinhalts zu beurteilen.

Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, wird somit nicht nach der Form, sondern nach dem Inhalt des Vertrages beurteilt und hängt einerseits davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind, andererseits aber auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt werden kann (vgl. VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040, mwN). Das geht soweit, dass selbst ein nach seinem Wortlaut auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag nach der Rechtsprechung als ein Vertrag auf vorerst bestimmte Dauer anzusehen ist, wenn nach seinem Inhalt 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 (VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169; 28.9.1998, 98/16/0176).

3.1.2.3. Kündigungsmöglichkeiten und ihre Auswirkung auf die Vertragsdauer

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

Die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG allein stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, weshalb in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (vgl. VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169, und VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072).

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. VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112 mwN).

Wenn auch die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrages auf bestimmte Dauer darstellt, so kann eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zum Ergebnis führen, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen (vgl. auch nochmals VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112; VwGH 4.12.2019, Ro 2018/16/0004, VwGH 03.06.2020, Ra 2019/16/0182).

Dazu kommt, dass der Bf richtig festgestellt hat, dass keiner der Parteien einen Kündungsverzicht abgegeben hat.

Wenn ein Vertragsteil sich durch Abgabe eines einseitigen Kündungsverzichts auf eine bestimmte Zeit binden würde, während der andere das Vertragsverhältnis ohne Beschränkung auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Gründe durch Kündigung auflösen kann, dann wäre ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Dauer anzunehmen (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band I, § 33 TP 5 GebG Rz 142, unter Hinweis auf zB VwGH 12.11.1997, 97/16/0027 und 97/16/0038; in diesem Sinn auch BFG 23.2.2023, RV/7103847/2017).

Bei Vorliegen eines einseitigen Kündungsverzichts ist daher nach der Rsp des VwGH ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Dauer anzunehmen (vgl. zB 16.3.1987, 85/15/0155; VwGH 12.11.1997, 97/16/0027 und 97/16/0038).

Dies ist im gegenständlichen Fall nicht gegeben, zumal es *expressis verbis* in Punkt 2 des gegenständlichen Vertrages nicht einmal einer Kündigung bedarf, dass der Vertrag nach 10 Jahren oder falls die Option der fünfjährigen Verlängerung genutzt würde, nach 15 Jahren endet.

3.1.2.4. Kündigungsgründe nach § 30 MRG

Die Vereinbarung sämtlicher Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG allein stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, dh in einem solchen Fall ist grundsätzlich ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen.

Trotzdem die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrages auf bestimmte Dauer darstellt, kann die Gewichtung und Realisierungsunwahrscheinlichkeit dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zum Ergebnis führen, dass ein Vertrag auf bestimmte Dauer vorliegt, wie der VwGH festgestellt hat: VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112; VwGH 4.12.2019, Ro 2018/16/0004, VwGH 03.06.2020, Ra 2019/16/0182.

Das Bundesfinanzgericht hat sich in den letzten Jahren 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, wie zB in folgenden Erkenntnissen nachzulesen ist:

BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016 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; BFG 16.04.2020, RV/7102968/2017; BFG 09.06.2020, RV/7103379/2019; BFG 22.07.2020, RV/7106397/2019; BFG 18.08.2020, RV/7100312/2020; BFG 18.11.2020, RV/7100544/2018; BFG 12.1.2021, 7103456/2020; BFG 5.2.2020, RV/6100449/2018; BFG 09.06.2020, RV/7103379/2019; BFG 12.01.2021, RV/7103456/2020; BFG 02.02.2021, RV/6100380/2018; BFG 19.1.2023, RV/7103435/2022; BFG 9.5.2023, RV/7105110/2017.

Die gegen die Entscheidungen BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016, BFG 19.12.2017, RV/7101160/2017, BFG 04.07.2019, RV/7103228/2019, BFG 8.8.2019, RV/7105629/2018, BFG 16.4.2020, RV/7102968/2017 sowie BFG 09.06.2020, RV/7103379/2019 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, VwGH 28.11.2019 Ra 2019/16/0173, VwGH 03.06.2020, Ra 2019/16/0182, VwGH 18.08.2020, Ra 2020/16/0115 und VwGH 2.9.2020, Ra 2020/16/0129) 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).

Der gegenständliche Bestandvertrag enthält in Punkt 2 die ausdrückliche Regelung, dass er am 31. Jänner 2026 durch Zeitablauf endet ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der befristeten Vertragszeit kann das Bestandverhältnis laut Punkt 2 aus allen Gründen des § 30 MRG mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten und laut Punkt 8 auf Grund von § 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung vorzeitig aufgekündigt bzw. aufgelöst werden, dh zB wenn der Mieter mit der Bezahlung säumig ist.

3.1.2.5. Zu den einzelnen Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 MRG

Werden alle im Mietrechtsgesetz genannten wichtigen Gründe des § 30 Abs. 2 MRG als Kündigungsgründe vereinbart, um das Mietverhältnis durch Kündigung des Mietvertrages vorzeitig auflösen zu können, spricht dies „auf den ersten Blick“ für eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit und damit eine unbestimmte Dauer. Die Anwendbarkeit der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe und insbesondere deren Realisierbarkeit ist aber laut VwGH (VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112 mwN) von Fall zu Fall, also durch Einzelfallprüfung des jeweiligen Sachverhaltes zu prüfen (siehe auch BFG 1.6.2022, RV/7104884/2018 oder BFG 19.12.2017, RV/7101160/2017 unter Verweis auf VwGH 17.9.1990, 90/15/0034).

Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, hängt einerseits davon ab, wie umfassend die Kündigungsgründe sind, andererseits aber auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt werden kann (vgl VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; 3.6.2020, Ra 2019/16/0182).

Für den gegenständlichen Sachverhalt sind daher die Kündigungsgründe einzeln zu prüfen:

Wie die belangte Behörde in ihrem Vorlagebericht richtig ausführt, setzen die in § 30 Abs. 2 aufgeführten Ziffern 5, 6, 8, und 16 die Vermietung von Wohnräumen voraus. Da das Bestandobjekt laut Mietvertrag aus einem Gebäude mit Geschäftsräumlichkeiten, in dem sich

auch Eigentumswohnungen des Bf befinden, die jedoch nicht Mietgegenstand des gegenständlichen Mietvertrages sind, sowie Tiefgaragenplätzen im Untergeschoss des Gebäudes besteht, kommen diese Ziffern als Kündigungsgründe nicht in Betracht.

§ 30 Abs. 2 Z 2 kommt ebenfalls nicht als Kündigungsgrund in Frage, weil die Gegenleistung nicht in einer Dienstleistung besteht.

Auch § 30 Abs. 2 Z 10 MRG kommt nicht in Betracht, weil der Mietgegenstand ein Büro- bzw. Verwaltungsgebäude ist, das nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten herangezogen werden darf.

Auch § 30 Abs. 2 Z 11 MRG kommt nicht in Betracht, weil es sich bei der Bf als Vermieterin nicht um eine Körperschaft öffentlichen Rechts handelt.

§ 30 Abs. 2 Z 12 MRG greift ebenfalls nicht, weil im gegenständlichen Mietvertrag der Unterbestand gemäß Punkt 7 des gegenständlichen Vertrages nicht gestattet ist.

Bei § 30 Abs. 2 Z 13 MRG handelt es sich, wie die belangte Behörde richtig ausführte nicht um einen eigenständigen Kündigungsgrund, sondern sieht die vertragliche Vereinbarung weiterer Kündigungsgründe vor, wie die im gegenständlichen Vertrag in Punkt 8 für den Fall des erheblich nachteiligen Gebrauches gemäß § 1118 ABGB erfolgt ist. Dieser Kündigungsgrund hängt nicht vom Vermieter ab, sondern entspricht in etwa den Z 1 und 3 des § 30 Abs. 2 MRG, liegt also nicht in der Sphäre des Vermieters.

Die Z 14 und Z 15 des § 30 Abs. 2 MRG kommen als Kündigungsgründe gleichfalls nicht in Betracht, weil es sich beim Bestandsobjekt nicht um ein Miethaus handelt und es auch keinen Hinweis auf einen allfällig bevorstehenden Abbruch oder Umbau des Gebäudes gibt.

Als allfällige Kündigungsgründe verbleiben demnach die Ziffern 1, 3, 4, 7 und 9:

Die Ziffern 1, 4 und 7 fallen unter den Kündigungsgrund „Verletzung von Vertragspflichten trotz Mahnung und Fristsetzung“.

Die Z 3 des § 30 Abs. 2 MRG erfordert, um als Kündigungsgrund in Betracht zu kommen, wie bereits erwähnt ähnlich dem § 1118 ABGB, den erheblich nachteiligen Gebrauch bzw. Vernachlässigung des Mietgegenstandes oder aber ein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten oder eine Straftat gegen den Vermieter etc. - liegt also nicht in der Sphäre des Vermieters, da er grundsätzlich nicht wissen kann, ob der Mieter ein solches Verhalten setzt

Sämtliche Kündigungsgründe aus der Verletzung von Vertragspflichten und aus § 30 Abs. 2 Z 3 MRG setzen daher ein schuldhaftes Verhalten des anderen Vertragspartners voraus, was

bedeutet, dass sie nicht in der Sphäre des Bf als Vermieter liegen und er sie nicht nach Belieben ausüben kann, sondern sie seinem Einfluss sogar entzogen sind.

Zu guter Letzt bleibt als einzig realistisch in Betracht kommender Kündigungsgrund von allen 16 in § 30 Z 2 MRG genannten Kündigungsgründen die Z 9 des § 30 Abs. 2 MRG übrig, der dringende Eigenbedarf, der allein in der Sphäre des Bf liegt und auf den im nächsten Punkt eingegangen wird.

3.1.2.6. Geltendmachung von „Eigenbedarf“ in der Bescheidbeschwerde

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es sich beim Bf um eine natürliche Person handelt, es sich bei dem Mietgegenstand um Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß sowie 1. Obergeschoß von c. 553 m² sowie dazugehörige Tiefgaragenparkplätze handelt. Ein Eigenbedarf von hunderten m² Geschäftsräumlichkeiten zu Wohnzwecken ist daher schon per se grundsätzlich eher unwahrscheinlich, auch vor dem Hintergrund, dass der Bf in einer Eigentumswohnung wohnt, trotzdem wurde dieser in der Bescheidbeschwerde erstmalig geltend gemacht, gleichermaßen wie auch der Eigenbedarf für geschäftliche Zwecke.

Demzufolge wurde dem Bf vom Bundesfinanzgericht in einem Vorhalt per Beschluss vom 7. Juni 2024 aufgefordert, zu konkretisieren, in welcher Form eine natürliche Person Eigenbedarf an Geschäftsräumlichkeiten insbesondere zu Wohnzwecken haben kann.

Der Bf nahm dazu Stellung dahingehend, dass er seit dem Jahr 2017 nicht mehr Geschäftsführer der ***ABC*** GmbH sei, die mittlerweile von einem amerikanischen Unternehmen gehalten würde, und schon vor Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages seine gesamte Beteiligung daran abgetreten hätte. Dadurch, dass der Bf schon zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages kein Gesellschafter der Mieterin mehr war, schloss er, dass es denkbar wäre, dass er den Mietvertrag auf Grund von geschäftlichem Eigenbedarf kündigen hätte können. Die Zurücklegung der Geschäftsführerfunktion erhöhe die Wahrscheinlichkeit einer Kündigung wegen Eigenbedarfs (siehe oben Beweiswürdigung Punkt II.2. zu dessen Würdigung).

Der Bf betonte auch, dass das gegenständliche Grundstück in ***Gemeinde***, auf dem sich die mietgegenständlichen Räumlichkeiten befänden, als sogenanntes „Kerngebiet“ flächengewidmet seien, in dem sowohl Handelseinrichtungen als auch Wohnungen zulässig seien. Daraus schloss der Bf, dass eine zukünftige Nutzung des Mietgegenstandes zu Wohnzwecken zulässig und möglich sei.

Der Frage des dringenden Eigenbedarfs wurde auch in der mündlichen Verhandlung nachgegangen (siehe oben Beweiswürdigung Punkt II.2.) und es konnten keine konkreten Gründe, die diesen als wahrscheinlich darstellen hätten können, genannt werden.

Abgesehen davon kann nach der laut Verwaltungsgerichtshof VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112 mwN durchzuführenden Einzelfallbeurteilung nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe selbst bei Vorliegen lediglich dieses einen Kündigungsgrundes im gegenständlichen Fall nicht von einer Gewichtung und Wahrscheinlichkeit der Realisierung ausgegangen werden, sodass von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen ist (siehe ua VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182 sowie BFG vom 24.4.2017, RV/7100225/2012).

Aber nicht einmal dieser eine Grund einer Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs konnte nicht glaubhaft gemacht werden (siehe Beweiswürdigung Punkt II.2.).

In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass der dringende Eigenbedarf der Z 9 des § 30 Abs. 2 MRG, wie die belangte Behörde in ihrer Stellungnahme zu Recht ausführt, an den konkreten Räumlichkeiten des Mietobjektes bestehen hätte müssen, was aber nicht der Fall sein kann, wenn diese erst baulich adaptiert werden müssen, um überhaupt als Wohnräume genutzt werden zu können.

Explizit festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass der Bf schon 2016 zum vertragsgegenständlichen Zeitpunkt in derselben Eigentumswohnung gewohnt hat, die er auch derzeit bewohne und dort seine Zustelladresse hat, wie die Vertreterin des Bf in der mündlichen Verhandlung bestätigte.

Diese Eigentumswohnung ist ebenfalls in der Nähe des gegenständlichen Mietobjektes und es wurden auch diesbezüglich keinerlei Hinweise bekannt gegeben, die ein dringendes Wohnbedürfnis glaubhaft machen würden. Die Wohnung des Bf ist laut Grundbuch 33m² groß. Es wurde auch keinerlei Vorbringen dahingehend erstatte, wieso ein Bewohner einer kleinen Eigentumswohnung ein dringendes Wohnbedürfnis an Geschäftsräumlichkeiten von über 500 m² zu Wohnzwecken haben könnte.

Die von der belangten Behörde zum Zeitpunkt der Gebührenfestsetzung ex ante als sehr niedrig beurteilte Wahrscheinlichkeit eines dringenden Eigenbedarfs, indem sie dem Kündigungsgrund des § 30 Abs.2 Z 9 MRG keine realistische Bedeutung zugemessen hat, hat sich daher als richtig erwiesen.

3.1.2.7. Verlängerungsoption von 5 Jahren

Die Vorgangsweise bei der Berechnung der Gebühr bei einem Vertrag auf bestimmte Dauer bemisst sich nach der Vertragslaufzeit. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um 10 Jahre mit einer einmaligen Verlängerungsoption von 5 Jahren.

Gemäß § 26 GebG gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände die Vorschriften des Bewertungsgesetzes mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerungsoption nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer eines Vertrages verlängert (vgl. VwGH 24.07.2010, 2010/16/0053).

Die Beifügung einer solchen Potestativbedingung bedeutet, dass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten Zeit und der vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (vgl. VwGH 19.01.1994, 93/16/0159). Die Mieterin kann den Vertrag durch schriftliche Erklärung einmal um 5 Jahre zu denselben Konditionen verlängern. Vertragsverlängerungsoptionen sind laut ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wie Potestativbedingungen zu behandeln (siehe dazu auch BFG 19.1.2023, RV/7103435/2022). Demzufolge ist die Berechnung der belangten Behörde auf Basis von insgesamt 15 Jahren rechtsrichtig erfolgt.

3.1.2.8. Gebührenrichtlinien des Bundesministeriums für Finanzen

Der Bf ist der Ansicht, dass der gegenständliche Mietvertrag auf Grund der Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 MRG als Ein Vertrag auf unbestimmte Dauer anzusehen ist, weil die Rz 705 der Gebührenrichtlinien vom 22.2.2007, BMF – 010206/0201-VI/5/2006, die sich nach eigener Aussage als „Zusammenfassung des geltenden Gebührenrechts“ verstünden, aussagen, dass bei Vereinbarung aller denkmöglichen Gründe des § 30 MRG ein Vertrag als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen anzusehen sei.

Rz 705 der Gebührenrichtlinien (BMF-010206/0201-VI/5/2006 sagt folgendes aus:

„Im Falle einer uneingeschränkten Kündigungsmöglichkeit liegt grundsätzlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vor. Ebenso liegt bei Vereinbarung aller denkmöglichen Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG ein Vertrag von unbestimmter Dauer vor (VwGH 178.09.1990, 90/15/0034. Näher Ausführungen siehe Rz 710.“

Dazu ist festzustellen:

Wie die belangte Behörde im Vorlagebericht richtig verweisend auf die höchstgerichtliche Judikatur ausführt, zitiert die Rz 706 das Erkenntnis des VwGH 27.1.2000, 99/16/0017:

„Ob eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einige im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle vorliegt, ist eine Frage, die nach Gewicht und der Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss.“

Rz 705 hingegen verweist auf VwGH 17.9.1990, 90/15/0034, das damit inhaltlich fast wortwörtlich identisch ist.

Zum Verhältnis der Richtlinien zur Judikatur des Bundesfinanzgerichtes ist grundsätzlich Folgendes festzuhalten:

Es handelt sich bei den Gebührenrichtlinien mangels Kundmachung im Bundesgesetzblatt um keine für das Bundesfinanzgericht beachtliche Rechtsquelle (siehe dazu auch BFG 2.2.2022, RV/7105528/2017) und es kommt ihnen daher keinerlei Bindungswirkung dem Bundesfinanzgericht gegenüber zu.

Die Richtlinien verstehen sich selbst als Auslegungsbehelf zum Gebührengesetz, aus denen über gesetzliche Bestimmungen hinausgehende Rechte und Pflichten nicht abgeleitet werden können.

Schon aus dem Größenschluss ergibt sich, dass die Richtlinien nicht nur das Bundesfinanzgericht nicht zu binden vermögen, sondern erst recht nicht den Verwaltungsgerichtshof, dessen höchstgerichtliche Entscheidungen selbstverständlich als innerstaatliche oberste Instanz für verwaltungsrechtlich zu beurteilende Sachverhalte den Gebührenrichtlinien vorgehen müssen.

Dazu kommt, dass die Rz 690 der Gebührenrichtlinien ebenfalls auf VwGH 27.1.2000, 99/16/0017 verweist (wie eben in Rz 706 dargestellt) und sich daran orientiert.

Im Übrigen besteht gar kein Widerspruch mit den Gebührenrichtlinien, wenn die Judikatur des VwGH auf den gegenständlichen Sachverhalt dahingehend angewendet wird, dass nach allgemeiner Aussage der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten darstellt, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist, aber gleichermaßen die speziellere Aussage gilt, dass

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

Und darüberhinaus darf insbesondere die präziseste Aussage des Verwaltungsgerichtshofes in diesem Zusammenhang nicht außer Acht gelassen werden:

Laut VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112 mwN ist eine Einzelfallbeurteilung nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchzuführen und wenn auch die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrages auf bestimmte Dauer darstellt, so kann eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zum Ergebnis führen, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen (so auch VwGH 4.12.2019, Ro 2018/16/0004, VwGH 03.06.2020, Ra 2019/16/0182).

3.1.2.9. Conclusio

Im Ergebnis ist bei der gegenständlichen vertraglichen Sachverhaltskonstellation kein in der Sphäre des Bf als Vermieter gelegenes schrankenloses Kündigungsrecht vereinbart worden, sondern ist abgesehen von allfälligen Vertragsverletzungen die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages nicht gegeben.

Weder das schriftliche noch das Vorbringen der Vertreterin des Bf in der mündlichen Verhandlung war geeignet, die Wahrscheinlichkeit einer früheren Vertragsauflösung auf Grund des einzigen Kündigungsgrundes der in die Sphäre des Bf fiel, und als Kündigungsgrund in Frage gekommen wäre, des dringenden Eigenbedarfes, glaubhaft erscheinen zu lassen.

Das Bundesfinanzgericht geht nach der Einzelfallbeurteilung des zu beurteilenden Vertrages und der darin vereinbarten Kündigungsgründe im Verhältnis zum gegenständlichen Sachverhalt aus den genannten Gründen davon aus, dass die Vertragsparteien trotz aller Formulierungen nur eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein wollten, was auch aus Gründen der wirtschaftlichen Sicherheit durchaus nachvollziehbar ist.

Es kann daher dem Einwand des Bf, dass gebührenrechtlich ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag vorliege, nicht gefolgt werden.

Aus den genannten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision gem. Art 133 Abs 4 B-VG iVm § 25a Abs 1 VwGG 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. Diese Voraussetzungen treffen im Beschwerdefall nicht zu. Die Entscheidung ist im Einklang mit der angesprochenen umfangreichen, ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, sodass keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufgeworfen wurde.

Demzufolge ist die Revision nicht zulässig.

Wien, am 28. November 2024