

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Christian Mathias Themel LL.M. in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Hummer Schönknecht Rechtsanwälte, Maysedergasse 5, 1010 Wien, über die Beschwerde vom 20. Mai 2021 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 26. April 2021 betreffend Gebühren 31.10.2016 Steuernummer ***BF1StNr1***, Erfassungsnummer: ***000*** 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

Die Bestandgeberin zeigte am 13. Februar 2017 den Bestandvertrag vom 31. Oktober 2016 über Geschäftsflächen in ***Ort*** zur Vergebühung an. Mit einem weiteren Schreiben vom 10. Mai 2017 ersuchte die Bestandgeberin im Namen der Beschwerdeführerin um die explizite Berücksichtigung einer bestimmten vertraglichen Klausel (Punkt 20.9).

Die Abgabenbehörde erließ am 16. August 2017 einen Gebührenbescheid gemäß § 200 Abs. 1 BAO, mit dem die Rechtsgeschäftsgebühr ausgehend von einer unbestimmten Dauer mit EUR 7.885,90 vorläufig festgesetzt wurde.

Das Finanzamt richtete am 4. Februar 2021 ein Ergänzungsersuchen an die Beschwerdeführerin, um die Grundlagen für die Bemessungsgrundlage zu ermitteln. Mit Vorhaltsbeantwortung vom 20. März 2021 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass die Zahlungspflicht mit der Geschäftseröffnung am 9. November 2017 begann. Sie gab den tatsächlich bezahlten Umsatzbestandzins für den Zeitraum von der Eröffnung bis zum 31. Dezember 2020 in Höhe von EUR 600.007,04 inklusive Umsatzsteuer sowie die

Jahresversicherungsprämie von EUR 1.233,68 bekannt. Zudem teilte sie für diesen Zeitraum die verbrauchsabhängigen Heizkosten (EUR 35.827,81 inklusive Umsatzsteuer), Stromkosten (EUR 106.268,53 inklusive Umsatzsteuer) und Klimaanlage-Wartungskosten (EUR 36.170,77 inklusive Umsatzsteuer) mit, hielt jedoch unter Verweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 19.12.2017, Ra 2017/16/0091) und des Bundesfinanzgerichtes (ua RV/7102992/2013) fest, dass diese Beträge mangels Gegenleistungscharakters und mangels einer klagbaren Verpflichtung auf Abschluss mit Dritten nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen seien.

Am 26. April 2021 erließ die belangte Behörde den endgültigen Gebührenbescheid und setzte die Gebühr mit EUR 20.995,36 fest. Die Behörde legte dabei aus den übermittelten Daten Durchschnittswerte für die Monatsmiete sowie für die verbrauchsabhängigen Heiz-, Strom- und Wartungskosten zugrunde. Entgegen dem vorläufigen Bescheid ging die Behörde nunmehr von einer kombinierten Vertragsdauer von insgesamt 8,5 Jahren aus, da das Mietverhältnis wegen eines vertraglichen Kündigungsverzichts der Beschwerdeführerin für die ersten 5,5 Jahre als auf bestimmte Zeit und danach als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen anzusehen sei.

Gegen diesen endgültigen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin am 19. Mai 2021 Beschwerde. Zur Begründung wurde vorgebracht, dass das vereinbarte Präsentationsrecht dem Vertrag ein Maß an Ungewissheit verleihe, sodass von einer unbestimmten Dauer auszugehen sei. Zudem stünden die weitreichenden Kündigungsmöglichkeiten der Bestandgeberin nach dem Mietrechtsgesetz sowie die weitreichenden vorzeitigen Auflösungsrechte der Beschwerdeführerin einer Bindung auf bestimmte Zeit entgegen. Schließlich wurde vorgebracht, dass die verbrauchsabhängigen Kosten mangels vertraglicher Verpflichtung zum Abschluss von Verträgen mit Versorgungsunternehmen nicht zum gebührenrechtlichen Wert des Vertrages gehörten und die Behörde bei der Endgültigerklärung an die unbestimmte Dauer des vorläufigen Bescheides gebunden gewesen sei. Für den Fall, dass die Behörde an ihrer Rechtsansicht festhalte, wurde unter Verweis auf den Grundsatz von Treu und Glauben ein Eventualantrag auf Nachsicht wegen sachlicher Unbilligkeit gemäß § 236 BAO gestellt.

Die belangte Behörde wies die Beschwerde mit Beschwerdeverentscheidung vom 15. September 2021 als unbegründet ab. In der gesondert zugestellten Bescheidbegründung führte das Finanzamt aus, dass das Präsentationsrecht im konkreten Fall stark auf Gesellschaften der eigenen Unternehmensgruppe eingeschränkt und eine vorzeitige Vertragsauflösung daher hochgradig unwahrscheinlich sei. Auch die Kündigungsrechte nach dem Mietrechtsgesetz räumten der Vermieterin keine freie Lösungsmöglichkeit ein, da die wesentlichen Gründe rechtlich unmöglich oder mangels Fehlverhaltens der Mieterin nicht realisierbar seien. Bezüglich der Vorläufigkeit hielt die Behörde fest, dass keine Bindung an die Rechtsansicht des vorläufigen Bescheides bestehe und die verbrauchsabhängigen Betriebskosten aufgrund ihres

engen wirtschaftlichen Zusammenhangs mit der Gebrauchsüberlassung einzubeziehen seien. Über den Nachsichtsantrag sei zudem erst nach Rechtskraft des Hauptverfahrens gesondert abzusprechen.

Mit Schriftsatz vom 11. Oktober 2021 brachte die Beschwerdeführerin den Vorlageantrag ein und hielt ihr bisheriges Vorbringen aufrecht. Sie legte anhand von Konzern-Jahresberichten dar, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mehr als 70 und im Jahr 2020 bereits über 80 verbundene Unternehmen als potenzielle Nachfolger für das Präsentationsrecht zur Verfügung standen, weshalb die Annahme einer geringen Wahrscheinlichkeit eine reine Scheinbegründung sei. Zudem rügte sie die rechtliche Beurteilung der Behörde zum Mietrechtsgesetz als verfehlt, da auch eine juristische Person Eigenbedarf geltend machen könne und es sich laut Präambel ausdrücklich um ein Untermietverhältnis handle. Im Vorlageantrag wurden zudem Anträge auf Entscheidung durch den gesamten Senat und auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung gestellt.

Das Finanzamt legte die Beschwerde mit Vorlagebericht vom 10. Februar 2022 dem Bundesfinanzgericht vor und beantragte die Abweisung des Begehrens. Begründend wurde ausgeführt, dass das konkrete Präsentationsrecht einem Weitergaberecht gleichkomme und die verbrauchsabhängigen Betriebskosten vertraglich vom Bestandnehmer übernommen worden seien.

Mit Schriftsatz vom 19. März 2026 zog die Beschwerdeführerin die Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie auf Entscheidung durch den gesamten Senat zurück.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Die ***Bf1*** schloss am 31. Oktober 2016 als Bestandnehmerin (im Vertrag und im Folgenden als „Bestandnehmer“ bezeichnet) mit der ***BestandG*** als Bestandgeberin (im Vertrag und im Folgenden als „Bestandgeberin“ bezeichnet) einen Bestandvertrag über Geschäftsflächen in ***Ort*** ab. Das betroffene Bestandsobjekt wurde zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes angemietet. Der für die gebührenrechtliche Beurteilung maßgebliche Inhalt dieses Vertrages stellt sich wie folgt dar:

„PRÄAMBEL

*Die Bestandgeberin beabsichtigt die Verfügungsberechtigung betreffend der Liegenschaft ***EZ***, ***Grundstück*** in der KG ***000*** ***Ort***, und über die sich darauf befindlichen Gebäude („Gebäude“) über eine Leasinggesellschaft, nämlich die ***XY*** GmbH oder eines mit ihr verbundenen Unternehmen, („Leasinggeberin“) zu erwerben.*

Dementsprechend wird die Liegenschaft durch die Leasinggeberin erworben werden und der Bestandgeberin im Rahmen eines Immobilienleasingvertrages die Verfügungsberechtigung zur Inbestandgabe eingeräumt werden. [...]

1.1 Die Bestandgeberin gibt und der Bestandnehmer nimmt hiermit, entsprechend den Bestimmungen dieses Bestandvertrages, die nachstehenden Räumlichkeiten und Flächen im Gebäude zum Betrieb des Geschäfts des Bestandnehmers, sowie zu Büro- und Lagerzwecken ("Bestandobjekt") in Bestand. Das Bestandobjekt weist nachstehende Flächenmaße (Plan, Anlage ./1) auf:

Erdgeschoß, ca. 860,70 m²

1. Obergeschoss, ca. 428,70 m²

2. Obergeschoss, ca. 231,80 m²

Bestandfläche gesamt 1.521,20 m² [...]

2.1 Die Bestandgeberin überlässt dem Bestandnehmer das Bestandobjekt zum Betrieb eines Einzelhandelsgeschäfts, in dem das jeweils typische, von Zeit zu Zeit abgeänderte Sortiment des Bestandnehmers oder Teile davon vertrieben werden. Dies umfasst unter anderem (keine abschließende Aufzählung): Bekleidung und Modetextilien, Unterwäsche, Schuhe, Accessoires, Schmuck, Heimtextilien, Dekorationsartikel und Haushaltsware, Kosmetika. [...]

3.1 Das Bestandverhältnis beginnt an dem Tag, an dem das Bestandobjekt an den Bestandnehmer in vertragsgemäßem Zustand übergeben wurde und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Bestandnehmer verzichtet jedoch dergestalt auf die ordentliche Kündigung dieses Bestandverhältnisses, so dass dieses vom Bestandnehmer erstmals mit Wirkung zum Ende von 5 ½ (fünfeinhalb) Kalenderjahren aufgekündigt werden kann.

3.2 Die Vertragsparteien können dieses Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 (sechs) Monaten zum Ende eines jeden Kalenderhalbjahres schriftlich aufkündigen. Die Bestandgeberin kann dieses Bestandverhältnis davon abweichend jedoch nur bei Vorliegen eines vertraglich ausdrücklich vereinbarten Grundes oder auf Grund eines jeden denkmöglichen in § 30 MRG genannten wichtigen Grundes gerichtlich kündigen.

3.3 Unbeschadet weitergehender nach Gesetz oder diesem Bestandvertrag bestehender Auflösungsrechte und ungeachtet des in Punkt 3.1. vereinbarten Kündigungsverzichtes ist der Bestandnehmer jederzeit berechtigt, diesen Bestandvertrag mit sofortiger Wirkung nach Ablauf einer Nachfrist von 4 (vier) Wochen durch einseitige schriftliche Erklärung aufzulösen, wenn

(a) die Bestandgeberin ihren Verpflichtungen aus diesem Bestandvertrag, Insbesondere der Verpflichtung zur Geheimhaltung oder der Gewährleistung des ruhigen Besitzes, nicht nachkommt; oder

(b) die Bestandgeberin ihren Instandhaltungs- und Wartungspflichten nach diesem Bestandvertrag nicht nachkommt; oder

(c) das Gebäude und/oder die Liegenschaft nicht alle gesetzlichen Anforderungen, insbesondere baurechtlichen, feuerpolizeilichen oder gewerberechtlichen Anforderungen, erfüllt; oder

(d) das Gebäude nicht ausreichend, vergleichbaren Objekten entsprechend, versichert ist; oder

(e) die Bestandgeberin freiwillig oder zwangsweise liquidiert wird; oder

(f) das Bestandsobjekt oder wenigstens erhebliche Teile des Bestandsobjektes ohne Verschulden des Bestandnehmers für seinen Geschäftsbetrieb über einen längeren Zeitraum (ab 12 Werktagen) unbrauchbar geworden sind; oder

(g) über das Vermögen der Bestandgeberin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt wird oder ein Zwangsverwalter eingesetzt wird. Sollte das Bankkonto der Bestandgeberin für die Dauer von mehr als 2 (zwei) Monaten aus welchen Gründen auch immer, gesperrt sein, stellt dies eine insolvenzähnliche Situation dar, in welcher der Bestandsnehmer zur Kündigung gemäß diesem Punkt 3.3 berechtigt ist.

3.4 Die Bestandgeberin räumt dem Bestandnehmer für den Fall der Beendigung von bestehenden Bestandverträgen hinsichtlich angrenzender Bestandsflächen, horizontal sowie vertikal, ein Vormietrecht zu den Bedingungen dieses Bestandvertrages ein. Bestandsflächen welche ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, sind nicht Gegenstand dieses Vormietrechtes. Dazu hat die Bestandgeberin den Bestandnehmer unverzüglich schriftlich über die Beendigung der die angrenzenden Bestandsflächen betreffenden Bestandverträge zu informieren. Dieses Vormietrecht wird mittels schriftlicher Verständigung der Bestandgeberin durch den Bestandnehmer, welche binnen 4 (vier) Wochen nach Einlangen der vorgenannten Information der Bestandgeberin über das Freiwerden angrenzender Bestandsflächen, zu erfolgen hat, ausgeübt. Erfolgt binnen dieser Frist keine schriftliche Verständigung der Bestandgeberin, gilt das Vormietrecht als nicht ausgeübt und der Bestandgeberin steht die Vermietung der Bestandsflächen an Dritte frei. [...]

5.1 Bestandzins

Die Verpflichtung zur Entrichtung des Bestandzinses besteht ab Eröffnung des im Bestandsobjekt betriebenen Geschäftslokales. Der Bestandzins für das Bestandsobjekt besteht in den ersten vier (Rumpf-)Kalenderjahren ausschließlich aus einem umsatzabhängigen Bestandzins, ab dem fünften Kalenderjahr besteht der Bestandzins aus einem umsatzabhängigen und einem Mindestbestandzins, wobei der bereits bezahlte jährliche Netto-Mindestbestandzins jeweils auf den ermittelten jährlichen Netto-Umsatzbestandzins in Anrechnung zu bringen ist.

Der Bestandzins bis zum Ablauf des vierten Kalenderjahres beträgt 8% (acht Prozent) des im jeweiligen Kalenderjahr im Bestandsobjekt erzielten Jahresnettoumsatzes ("Umsatzbestandzins").

Der zudem ab dem fünften Kalenderjahr zu entrichtende Netto-Mindestbestandzins wird in Höhe von 80 % (achtzig Prozent) des im vorhergehenden, vierten Kalenderjahr berechneten Jahres-Netto-Umsatzbestandzinses vereinbart, wobei die hierdurch errechnete Höhe des Netto-Mindestbestandzins für die kommenden fünf Kalenderjahre, sohin bis einschließlich dem 9. (neunten) Kalenderjahr, unverändert fortbesteht. Im 10. (zehnten) Kalenderjahr wird erstmals eine Anpassung des Netto- Mindestbestandzins durchgeführt, wiederum in Höhe von 80 % (achtzig Prozent) des im vorhergehenden, neunten, Kalenderjahr berechneten Jahres-Netto-Umsatzbestandzinses. Weitere Anpassungen erfolgen dergestalt nach Ablauf eines jeden weiteren fünften Kalenderjahres bis zur Beendigung des Bestandverhältnis, aus welchen Gründen auch immer.

Der Bestandnehmer wird als Vorauszahlung auf den jährlichen Umsatzbestandzins monatliche Akontozahlungen leisten ("Akonto"). Die Höhe des monatlichen Akontos beträgt im ersten (Rumpf)Kalenderjahr EUR 12,00 (zwölf Euro) pro m² Bestandsfläche pro Monat. Die Höhe des monatlichen Akontos wird einmal pro Jahr gemäß Punkt 6.1 angepasst. Die geleisteten Zahlungen auf das Akonto werden gemäß Punkt 6.4 einmal jährlich abgerechnet.

5.2 Nebenkosten

Im Bestandzins (Umsatzbestandzins sowie ab dem fünften Kalenderjahr auch Mindestbestandzins) gemäß Punkt 5.1 sind sämtliche Nebenkosten des Gebäudes, der Aussenanlagen und Infrastruktur, wie Betriebskosten, Kosten der Hausverwaltung, Steuern, Gebrauchs- und sonstige öffentlichen Abgaben und Gebühren, Wartungen, Reparaturen, Erneuerungen, Versicherungen, Nutzungs- und Servitutsentgelte etc, ausgenommen jedoch die vom Bestandnehmer zu bezahlenden verbrauchsabhängigen Betriebskosten gemäß Punkt 5.3, enthalten und zur Gänze abgegolten. Dem Bestandnehmer können daher aus dem Titel der Nebenkosten oder sonstigen Lasten keine zusätzlichen Kosten erwachsen, und der Bestandgeber trägt allein das Risiko, dass die Nebenkosten im Bestandzins Deckung finden ("All-in-Regelung").

5.3 Verbrauchsabhängige Betriebskosten des Bestandnehmers

Der Bestandnehmer trägt ab der vertragskonformen Übergabe des Bestandsobjektes alle ausschließlich das Bestandsobjekt betreffenden verbrauchsabhängigen Kosten, wie Strom-, Wasser-, Heizungskosten, Kosten von Klimaanlage, Telefon und Internet, sofern diese dem Bestandsobjekt aufgrund eigener Zähler direkt zugeordnet werden können, widrigenfalls diese den allgemeinen Betriebskosten zuzuordnen und durch den Bestandzins abgegolten sind. Diese Kosten können von den Versorgungsunternehmen direkt oder von der Bestandgeberin (unter

Nachweis der jeweiligen Rechnung, die sich auf das Bestandobjekt zu beziehen hat) vorgeschrieben werden. Es steht dem Bestandnehmer jedoch frei, alle oder einzelne dieser Versorgungsleistungen direkt von Versorgungsunternehmen oder von der Bestandgeberin zu beziehen. Bezieht der Bestandnehmer alle oder einzelne dieser Versorgungsleistungen von der Bestandgeberin, ist diese nicht berechtigt dafür Verwaltungsgebühren oder einen sonstigen Aufschlag zu verlangen. Sofern erforderlich, wird die Bestandgeberin in alle Vereinbarungen, die der Bestandnehmer mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abschließt, in schriftlicher Form einwilligen, sofern diese den anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Binnen 3 (drei) Werktagen hat die Bestandgeberin der Bestandnehmerin, nach Aufforderung durch die Bestandnehmerin, alle dafür erforderlichen Unterlagen für den Abschluß solcher Vereinbarungen zu übermitteln.

Die Bestandgeberin garantiert, dass die entsprechenden Zähler und Messeinrichtungen ordnungsgemäß errichtet/angebracht sind, eine separate Abrechnung für das Bestandobjekt ermöglichen und dem Bestandnehmer leicht zugänglich sind. [...]

8. Umsatzsteuer

Sofern nicht ohnehin im Vertrag ausdrücklich erwähnt, verstehen sich die nach dem Bestandvertrag zu zahlenden Beträge ohne Umsatzsteuer. Die Bestandgeberin wird dem Bestandnehmer die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer gesondert ausweisen und mittels umsatzsteuerkonformer Rechnung, die zum Vorsteuerabzug berechtigt, in Rechnung stellen. [...]

12.1 Die Bestandgeberin verpflichtet sich, das gesamte Gebäude nach dem Sorgfaltsmaßstab eines ordentlichen Unternehmers auf die gesamte Dauer des Bestandverhältnisses auf eigene Kosten in einer für Gebäude dieser Größenordnung üblichen Höhe und Art und Weise zu versichern (angemessene "All-risk Versicherung"). Diese Versicherung hat insbesondere eine Gebäudeversicherung für Feuer- und Sturmschäden, Glasbruch, Wasserschäden etc. zu enthalten. Eine aktuelle Bestätigung des Versicherungsunternehmens über die Höhe und das versicherte Risiko wird von der Bestandgeberin spätestens gemeinsam mit der Übergabe des Bestandobjektes dem Bestandnehmer übermittelt und sodann als diesem Vertrag integrierende Anlage ./7 beigelegt.

12.2 Der Bestandnehmer verpflichtet sich, gegen Beschädigungen im Bestandobjekt und den eingebrachten Gegenständen und technischen Einrichtungen, insbesondere der von ihm vorgenommenen Einbauten sowie der Waren, in angemessenem Umfang zu versichern.

13.1 Der Bestandnehmerin ist berechtigt, dem Bestandgeber einen neuen Bestandnehmer schriftlich namhaft machen. Der Bestandgeber ist sodann verpflichtet, binnen 14 Tagen mit dem von dem Bestandnehmer namhaft gemachten Dritten einen neuen Bestandvertrag mit denselben Inhalt und Konditionen, abzuschließen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen

alternativ vorliegen. Ungeachtet des Kündigungsverzichtes gemäß Punk 3.1 endet in diesem Fall das gegenständliche Bestandverhältnis durch einvernehmliche Auflösung:

(i) beim neuen Bestandnehmer handelt es sich um eine Gesellschaft, die am Stamm- oder Grundkapital des Bestandnehmers mit wenigstens 50 % (fünfzig Prozent) direkt oder indirekt beteiligt ist;

*(ii) beim neuen Bestandnehmer handelt es sich um eine Gesellschaft, an deren Grund- und Stammkapital der Bestandnehmer oder die ***Konzernmutter*** mit wenigstens 50 % (fünfzig Prozent) direkt oder indirekt beteiligt ist (***Gruppe***),*

13.2 In diesem Fall ist die bereits abgelaufene Vertragsdauer im neu abzuschließenden Bestandvertrag derart zu berücksichtigen, dass die Laufzeit des neu abzuschließenden Vertrages sich um die bereits abgelaufene Dauer verringert und die Gesamtlaufzeit beider Bestandverträge zusammen die Dauer des gegenständlichen Bestandvertrages nicht übersteigt. Dem neuen Bestandnehmer stehen etwaige Verlängerungsoptionen - sofern diese nicht bereits in Anspruch genommen wurden - ebenfalls zu. Im Falle eines solchen Neuabschlusses des Bestandverhältnisses ist der Bestandgeber nicht zu einer Änderung der Vertragsbedingungen, insbesondere einer Erhöhung des Bestandzinses berechtigt. Darüber hinaus steht auch dem neuen Bestandnehmer das in diesem Punkt vereinbarte Präsentationsrecht zu. Im Falle eines solchen Neuabschlusses des Bestandverhältnisses ist die Bestandgeberin nicht zu einer Änderung der Vertragsbedingungen, insbesondere einer Erhöhung des Bestandzinses berechtigt. Die Anwendbarkeit von § 12a MRG wird hiermit einvernehmlich ausgeschlossen.

13.3 Im Falle einer Weitergabe des Bestandgegenstandes zur Gänze oder teilweise mit allen Rechten und Pflichten durch die Bestandgeberin an Dritte, erklärt sich der Bestandnehmer bereits jetzt damit einverstanden. Diese Weitergabe, insbesondere auch eine Einzelrechtsnachfolge, hat keinen Einfluss auf das bestehende Bestandvertragsverhältnis, sondern besteht dieses mit dem neuen Eigentümer uneingeschränkt und unverändert weiter. Der Bestandnehmer erklärt sich, insbesondere auch im Fall einer Einzelrechtsnachfolge, mit dem Fortbestand dieses Bestandverhältnisses in unveränderter Form ausdrücklich einverstanden. Der Bestandgeber ist verpflichtet, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf seinen (Einzel-)Rechtsnachfolger zu überbinden. Eine Anwendung des § 1120 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass die Bestandgeberin in Bezug auf das Bestandobjekt Leasingnehmerin ist. Im Falle der Auflösung des Leasingvertrages, bezüglich des gegenständlichen Mietobjektes - aus welchem Grund auch immer - ist die Leasinggeberin verpflichtet in den gegenständlichen Mietvertrag unter Anwendbarkeit der Bestimmungen dieses Punktes 13.3 als Rechtsnachfolger einzutreten. In diesem Falle steht auch der Leasinggeberin das Weitergaberecht gemäß diesem Punkt 13.3 im wiederholten Ausmaß uneingeschränkt zu. [...]

15.1 Bei Beendigung des Bestandverhältnisses hat der Bestandnehmer das Bestandobjekt unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung, besenrein, mit sämtlichen noch im Besitz des Bestandnehmers befindlichen Schlüsseln, zurückzustellen. Der Bestandnehmer ist berechtigt, bei Beendigung alle von ihm eingebrachten Einrichtungen, Einbauten und Gegenstände zu entfernen. Vom Bestandnehmer vorgenommene Einbauten, durchgeführte Umbauten oder sonstige im Bestandobjekt befindliche Gegenstände gehen - sofern sie vom Bestandnehmer bei Rückgabe des Bestandobjektes nicht entfernt werden - in das Eigentum der Bestandgeberin über. Die Bestandgeberin ist nicht berechtigt, die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu fordern (keine Rückbauverpflichtung). Die Bestandgeberin hat keinen Anspruch auf Ersatz von Wiederherstellungskosten oder Kosten für die Entfernung von vom Bestandnehmer zurückgelassenen Einrichtungen, Einbauten und Gegenständen. [...]

19.1 Die übrigen Bestimmungen dieses Bestandvertrages stehen unter den aufschiebenden Bedingungen, dass die Leasinggeberin als Liegenschaftseigentümerin rechtskräftig im Grundbuch eingetragen ist und die Bestandgeberin als Immobilier-Leasingnehmerin über die Liegenschaft und das Gebäude Verfügungsberechtigt ist sowie, dass der Bestandgeberin eine rechtskräftige Baugenehmigung für das Bestandobjekt vorliegt, all dies bis spätestens 31.3.2017 ("Aufschiebende Bedingungen").

19.2 Die Bestandgeberin wird sich nach besten Kräften bemühen, den Eintritt der Aufschiebenden Bedingungen zeitnah herbeizuführen und hat dem Bestandnehmer den Eintritt der Aufschiebenden Bedingung durch Übermittlung eines Firmenbuch- und Grundbuchauszugs zum ehestmöglichen Zeitpunkt nachzuweisen.

19.3 Sofern die Aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 19.1 nicht bis zum spätestens 31.03.2017 eintritt, fällt der gegenständliche Bestandvertrag ersatzlos weg, ohne dass eine Vertragspartei Ansprüche (welcher Art auch immer) gegen die jeweils andere hätte. Dem Bestandnehmer steht diesfalls aber Ersatz für die nachweislich im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Abschluss des Bestandvertrages angefallenen Kosten (einschließlich, Vertragsgebühren und Kosten externer Berater) zu. [...]

20.9 Etwaige mit diesem Bestandvertrag verbundenen Stempel- und Rechtsgeschäftsgebühren trägt der Bestandnehmer. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung und Beratung trägt jede Vertragspartei selbst. Die Bestandgeberin hat für die Vergebührung/Selbstbemessung zu sorgen. Klarstellend wird festgehalten, dass auf Grund der jederzeitigen Beendigungsmöglichkeit der Vertragsparteien gemäß dem Punkten 3.1 und 13. für die Bemessungsgrundlage der Berechnung der 3-fachen Jahresbestandzins zzgl. aller Nebenkosten und USt heranzuziehen ist und die Bestandgeberin die zuständige Finanzbehörde bei der Vergebührung auf die Bemessungsgrundlage samt Begründung explizit hinweisen wird. Die Bestandgeberin wird den Bestandnehmer hinsichtlich aller, aus einer fälschlich getätigten Vornahme der Vergebührung entstehenden Schäden schad- und klaglos halten. [...]"

Die tatsächlichen Zahlungen der Beschwerdeführerin für die ersten Jahre des Bestandverhältnisses (Zeitraum November 2017 bis Dezember 2020) betrugen im jährlichen Durchschnitt folgende Werte:

Beantwortung des Ergänzungsansuchens vom 4. Februar 2021

Storeeröffnung 9. November 2017

Übersicht			
	Netto	Steuer	Brutto
Miete 2017	€ 32 541,96	€ 6 508,39	€ 39 050,35
Miete 2018	€ 216 617,98	€ 43 323,60	€ 259 941,58
Miete 2019	€ 127 313,07	€ 25 462,61	€ 152 775,68
Miete 2020	€ 123 532,86	€ 24 706,57	€ 148 239,43
Verbrauchsabhängige BK laut Mietvertrag 2017 Heizkosten	€ 3 058,67	€ 611,73	€ 3 670,40
Verbrauchsabhängige BK laut Mietvertrag 2018 Heizkosten	€ 8 491,21	€ 1 698,24	€ 10 189,45
Verbrauchsabhängige BK laut Mietvertrag 2019 Heizkosten	€ 10 947,49	€ 2 189,50	€ 13 136,99
Verbrauchsabhängige BK laut Mietvertrag 2020 Heizkosten	€ 7 359,14	€ 1 471,83	€ 8 830,97
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2017 Strom	€ 3 631,75	€ 726,35	€ 4 358,10
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2018 Strom	€ 23 688,49	€ 4 737,70	€ 28 426,19
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2019 Strom	€ 32 246,78	€ 6 449,36	€ 38 696,14
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2020 Strom	€ 28 990,09	€ 5 798,02	€ 34 788,11
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2017 Klima	€ -	€ -	€ -
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2018 Klima	€ 5 244,41	€ 1 048,88	€ 6 293,29
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2019 Klima	€ 23 485,78	€ 4 697,16	€ 28 182,94
Verbrauchsabhängige BK laut Mietertrag 2020 Klima	€ 1 412,12	€ 282,42	€ 1 694,54
Total	€ 648 561,80	€ 129 712,36	€ 778 274,16

Jahresprämie für die Versicherung

€ 1 233,68

Der Geschäftszweig der Bestandgeberin ist die Entwicklung und Vermietung von Immobilien sowie Handel mit Waren aller Art.

2. Beweiswürdigung

Die Sachverhaltsfeststellungen zum Inhalt des Bestandvertrages vom 31. Oktober 2016 ergeben sich unzweifelhaft aus der im Akt aufliegenden Vertragsurkunde. Die Feststellungen zu den tatsächlichen Zahlungen der Beschwerdeführerin für die Jahre 2017 bis 2020 basieren auf den glaubhaften Angaben in der Vorhaltsbeantwortung vom 20. März 2021. Da diese Beträge aus den Aufzeichnungen der Beschwerdeführerin abgeleitet wurden und von der Amtspartei unbestritten blieben, waren sie im Rahmen der freien Beweiswürdigung als verlässliche Schätzungsbasis für den jährlichen Durchschnittswert der gebührenrechtlichen Bemessung zugrunde zu legen.

Die Feststellung zum Geschäftszweig der Bestandgeberin basiert auf einem aktuellen Auszug aus dem Firmenbuch.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Zur Dauer des Bestandvertrages:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG beträgt die Gebühr für Bestandverträge (1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, im allgemeinen 1 vH.

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

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Gemäß § 17 Abs. 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluß, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

§ 30 MRG lautet:

„(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.“

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen „auf bestimmte Zeit“ und „auf unbestimmte Zeit“ abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht entgegensteht (VwGH vom 17. September 1990, 90/15/0034).

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 (VwGH vom 17. September 1990, 90/15/0034 mit Hinweis auf VwGH vom 22. Dezember 1976, Zl. 2163/74 ua; VwGH vom 19. September 2017, Ra 2017/16/0111).

Ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten vermögen die grundsätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis nicht aufzuheben (VwGH vom 16. Juni 1983, 82/15/0019).

Unter Realisierung sind sowohl der Eintritt der Kündigungsgründe als auch die Ausübung der Kündigungsrechte zu verstehen, sodass im Einzelfall sowohl die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Kündigungsgründe als auch die Wahrscheinlichkeit der Ausübung der Kündigungsrechte zu prüfen sind (*Themel in Themel/Ofner* [Hrsg], *Fellner Gebühren und Verkehrsteuern I* [1. Erg.Lfg. 11/2024] § 33 TP 5 GebG Rz 151 mit Hinweis auf VwGH vom 4. Dezember 2019, Ro 2018/16/0004, und vom 26. April 2018, Ra 2018/16/0040 "[...] Wenn aber nach Beurteilung des Bundesfinanzgerichtes nicht einmal die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Kündigungsgrundes gegeben ist, so bleibt für die Frage der Ausübung des Kündigungsrechtes bei einem gar nicht eintretenden Kündigungsgrund kein Raum mehr. [...]"; vgl. auch VwGH vom 16. April 2024, Ra 2022/16/0090 sowie *Lehner/Schaffer in Bergmann/Pinetz* [Hrsg], *GebG² § 33 TP 5 Rz 205*).

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 (*Themel in Themel/Ofner* [Hrsg], *Fellner I* § 33 TP 5 GebG Rz 151 mit Hinweis auf VwGH vom 29. August 2024, Ra 2022/16/0042, vom 29. März 2024, Ra 2021/16/0055, vom 3. Juni 2020, Ra 2019/16/0182, vom 26. April 2018, Ra 2018/16/0040 mit Hinweis auf VwGH vom 19. September 2017, Ra 2017/16/0111 und 0112).

Bei Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG (vormals § 19 Abs. 2 MG) liegt keine Beschränkung auf einzelne ausdrücklich im Vertrag bezeichnete Gründe vor, sodass bei

dieser Vereinbarung grundsätzlich eine unbestimmte Dauer vorliegt. Eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe kann allerdings zum Ergebnis führen, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen (Themel in Themel/Ofner [Hrsg], Fellner I § 33 TP 5 GebG Rz 151 mit Hinweis auf VwGH vom 4. Dezember 2019, Ro 2018/16/0004, vom 26. April 2018, Ra 2018/16/0040, und vom 19. September 2017, Ra 2017/16/0111).

Unbestimmte Dauer ist dann anzunehmen, wenn nur ein Vertragspartner in der Lage ist, den Vertrag jederzeit aufzulösen, wobei einzelne, bestimmt bezeichnete Kündigungsgründe (zB jene nach §§ 1117 und 1118 ABGB) außer Betracht bleiben. Ein Bestandverhältnis, das zwar der Form nach auf eine bestimmte Zeit eingegangen ist, aber dennoch vor Ablauf dieser Zeit von jedem der beiden Vertragsteile oder auch nur von einem von ihnen beliebig aufgelöst werden kann, ist dabei in seiner Dauer unbestimmt (Themel in Themel/Ofner [Hrsg], Fellner I § 33 TP 5 GebG Rz 161 mit Hinweis auf VwGH vom 8. April 1964, Slg 3058/F, vom 3. Dezember 1964, Slg 3190/F, vom 5. Juni 1978, 114, 454/77 und vom 29. April 1985, 84/15/0184).

Die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 Z 5, 6, 8 und 16 MRG beziehen sich auf Wohnungen und kommen daher im gegenständlichen Fall aufgrund der vertraglich vereinbarten Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten nicht in Betracht.

Die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 Z 2, 10 und 11 MRG scheiden hier ebenfalls aus, weil der vereinbarte Mietzins nicht in Dienstleistungen der Mieterin besteht, der Mietgegenstand nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten benötigt werden kann sowie der Mietgegenstand nicht dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehört (vgl. zu § 2 Z 1 GebG VwGH vom 5. Oktober 1987, 86/15/0102; Themel in Themel/Ofner [Hrsg], Fellner I § 2 GebG Rz 8).

Für die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit ist darauf abzustellen, ob die Bestandgeberin im Einzelfall auf die Realisierung der Kündigungsgründe Einfluss nehmen kann (Sphärentheorie; vgl. Themel in Themel/Ofner [Hrsg], Fellner I § 33 TP 5 GebG Rz 151 mit Hinweis auf BFG vom 19. Dezember 2019, RV/7102422/2017 mit Hinweis auf BFG vom 29. Jänner 2015, RV/7102166/2012, vom 20. Februar 2017, RV/7100225/2012, vom 19. Juli 2017, RV/4100310/2010, vom 27. September 2017, RV/7105121/2016, und VwGH vom 26. April 2018, Ra 2018/16/0040 uvm).

Die Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z 1, 3, 4 und 7 MRG ergeben sich aus der Verletzung von Vertragspflichten bzw. qualifiziertem Fehlverhalten der Mieterin, womit die Kündigungsrechte nicht nach Belieben durch die Vermieterin ausgeübt werden können und dadurch jeglichem Einfluss der Vermieterin entzogen sind. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Wahrscheinlichkeit der Realisierung eines solchen Fehlverhaltens vor.

Die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 Z 14 und Z 15 MRG (Nichtdeckung der Reparaturkosten und das Vorliegen einer rechtskräftigen Abbruchbewilligung, Abbruch und Umbau eines Miethauses im öffentlichen Interesse, vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 30 Rz 62 [Stand: 1.4.2015, rdb.at]) kommen nicht in Betracht, da kein Hinweis auf einen schlechten Zustand des Gebäudes vorliegt. Im Gegenteil wird im Vertrag unter Punkt 19.1 die aufschiebende Bedingung einer rechtskräftigen Baugenehmigung sowie unter Punkt 5.1 der Beginn der Zahlungspflicht erst ab Geschäftseröffnung erwähnt, woraus auf eine umfassende bauliche Maßnahme, Modernisierung oder Sanierung des Objekts vor der Übergabe zu schließen ist. Ein Abbruch oder Umbau des Gebäudes gilt daher als unwahrscheinlich.

§ 30 Abs. 2 Z 9 MRG regelt den Eigenbedarf für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie. Grundsätzlich kann auch eine juristische Person Eigenbedarf geltend machen, wenn sie die vermieteten Wohnräume zur Erfüllung ihrer Zwecke dringend benötigt bzw. sonst ihre Zwecke nicht erfüllen kann (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 30 Rz 47 [Stand: 1.4.2015, rdb.at]). Da der Geschäftszweig der Bestandgeberin allerdings durch die gegenständliche Vermietung bereits realisiert wird, ist ein dringender Bedarf zur Nutzung der Flächen für den alternativen Geschäftszweig des Warenhandels unplausibel und unwahrscheinlich.

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 12 MRG (Verletzung wichtiger Interessen des Untervermieters, insbesondere wegen Eigenbedarfs) ist aus den identen Erwägungen wie zu Z 9 als unwahrscheinlich einzustufen. Soweit die Bestimmung auf die Unzumutbarkeit einer Wohnungsgemeinschaft abstellt, geht sie aufgrund der gegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten ohnehin ins Leere.

Zusammenfassend ergibt sich, dass eine vorzeitige Kündigung des Bestandvertrages durch die Bestandgeberin im Sinne des § 30 Abs. 2 MRG im vorliegenden Fall bloß theoretisch und in einem derart eingeschränkten Maß möglich ist, dass der Eintritt dieser Kündigungsgründe nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit als vernachlässigbar einzustufen ist.

Die Auflösungsgründe nach Punkt 3.3 des Bestandnehmers können in der Regel nicht einseitig oder willkürlich herbeigeführt werden:

Da der Bestandnehmer die Insolvenz nicht willkürlich herbeiführen kann, ist deren Realisierung der Einflussphäre des Bestandnehmers entzogen. Diese Klausel dient lediglich dem Schutz vor den Folgen einer Leistungsunfähigkeit des Vertragspartners und räumen dem Bestandnehmer kein freies, jederzeitiges Kündigungsrecht ein. Sie steht daher der Annahme einer bestimmten Vertragsdauer nicht entgegen.

Die Tatbestände der Nichterfüllung von Instandhaltungspflichten oder der Unbrauchbarkeit des Objektes entsprechen inhaltlich dem gesetzlichen Auflösungsrecht des § 1117 ABGB. Die

Auflösungsrechte, die dem Bestandnehmer bei grober Untauglichkeit des Bestandobjektes ohnehin zustehen, reichen nicht aus, um von einer Unbestimmtheit der Vertragsdauer ausgehen zu können (vgl. *Lehner/Schaffer in Bergmann/Pinetz* [Hrsg], GebG² § 33 GebG Rz 193 ua mit Hinweis auf VwGH vom 24. März 1994, 93/16/0133; 29. Juni 1992, 91/15/0040).

Die Gründe (Genehmigungen, Versicherungsschutz) knüpfen an objektive Parameter an. Da das Bestandobjekt im Rahmen eines professionellen Immobilienleasingmodells betrieben wird, ist der Eintritt solcher Umstände als unwahrscheinlich einzustufen. Zudem sind diese Umstände der Bestandgebersphäre zuzurechnen. Der Bestandnehmer hat keinen faktischen Einfluss auf das Bestehen behördlicher Konzessionen oder den aufrechten Versicherungsschutz des Gebäudes. Zwar besteht für die Bestandgeberin eine vertragliche Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung (Punkt 12.1), die tatsächliche Aufrechterhaltung des Schutzes liegt jedoch ausschließlich in der Sphäre der Bestandgeberin, weshalb der Bestandnehmer den Eintritt dieser Kündigungsgründe nicht willkürlich herbeiführen kann.

Die Beendigungsmöglichkeit bei Verletzung vertraglicher Pflichten der Bestandgeberin – insbesondere der Geheimhaltung oder der Gewährleistung des ruhigen Besitzes – ist dem Einflussbereich des Bestandnehmers gänzlich entzogen. Die Einhaltung dieser Pflichten liegt ausschließlich in der Sphäre der Bestandgeberin, sodass der Bestandnehmer den Eintritt dieses Auflösungsgrundes somit nicht einseitig oder willkürlich herbeiführen kann.

Hervorzuheben ist, dass die Ausübung der Rechte zwingend eine Nachfrist zur Mängelbehebung voraussetzt. Dies unterstreicht den Charakter als „*ultima ratio*“ bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen.

Die Beschwerdeführerin vermeint unter Hinweis auf die Rechtsprechung (insbesondere VwGH vom 17. September 1990, 90/15/0034), dass das eingeräumte Präsentationsrecht die gebührenrechtliche Qualifikation als Vertrag auf bestimmte Dauer beseitige. Dem ist jedoch die jüngere Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegenzuhalten (vgl. VwGH vom 25. November 2021, Ra 2021/16/0087, sowie VwGH vom 8. April 2024, Ra 2021/16/0086).

Der Verwaltungsgerichtshof hat darin klargestellt, dass die Einräumung eines Präsentationsrechtes – selbst wenn man ihm ein Momentum der Ungewissheit unterstellen würde – als auflösende Bedingung im Sinne des § 17 Abs. 4 GebG zu werten ist. Solche Bedingungen sind für die Entstehung der Gebührenschild und damit für die Bemessung der Vertragsdauer ohne Bedeutung.

Im gegenständlichen Vertrag wurde unter Punkt 3.1 ein Kündigungsverzicht des Bestandnehmers von 5,5 Jahren vereinbart, wobei Punkt 3.2 die ordentliche Kündigungsmöglichkeit der Bestandgeberin für diesen Zeitraum vollständig ausschließt und diese auf die gesetzlichen Kündigungsgründe des § 30 MRG beschränkt. Da der Eintritt und die Ausübung dieser Tatbestände als unwahrscheinlich einzustufen sind, ist der Vertrag für diesen

Zeitraum als auf bestimmte Dauer eingegangen zu qualifizieren. Nach Ablauf dieser Bindung geht das Bestandverhältnis in eine unbestimmte Dauer über. Die Bestandvertragsgebühr bemisst sich folglich nach der bestimmten Dauer von 5,5 Jahren zuzüglich der unbestimmten Dauer von 3 Jahren, sodass die Gebühr mit dem 8,5-fachen Jahreswert festzusetzen ist.

Zum Umfang der Bemessungsgrundlage:

Als Bestandzins im gebührenrechtlichen Sinn sind alle jene Leistungen anzusehen, die der Bestandnehmer für die Nutzung des Bestandobjektes aufwendet bzw. künftig aufwenden muss (*Themel in Themel/Ofner* [Hrsg], Fellner I § 33 TP 5 GebG Rz 113 mit Verweis auf VwGH vom 2. Juli 1970, 1218/69). Wesentlich für die Einbeziehung einer Leistung in die Bemessungsgrundlage ist, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache besteht (VwGH je vom 25. Oktober 2006, 2006/16/0111 und 2006/16/0112).

Die Zurverfügungstellung und Aufrechterhaltung der technischen Infrastruktur für Energie, Wärme und die Funktionalität der Klimaanlage sind untrennbare Voraussetzungen für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes und dienen dadurch der Erleichterung der Ausübung des bestimmungsgemäßen Gebrauches. Diese Aufwendungen dienen unmittelbar der Nutzung des Objektes und stehen somit in einem engen wirtschaftlichen Verhältnis zur Gebrauchsüberlassung. Für die Einbeziehung des Wertes einer Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nach § 33 TP 5 GebG ist zudem nicht entscheidend, dass diese Verpflichtung gegenüber der Bestandgeberin selbst zu erbringen ist (vgl. zB VwGH vom 25. Oktober 2006, 2006/16/0111). Da es gebührenrechtlich allein auf die bedungenen Leistungen ankommt (§ 17 Abs. 1 GebG), und die vertragliche Verpflichtung zur Kostentragung in Punkt 5.3 vereinbart wurde, sind diese Aufwendungen als Teil des Entgelts in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Schließlich vermeint die Beschwerdeführerin eine Verletzung des § 200 BAO darin zu erblicken, dass das Finanzamt im nunmehr angefochtenen Bescheid eine von der ursprünglichen vorläufigen Festsetzung aus dem Jahr 2017 abweichende Rechtsansicht („bestimmte & unbestimmte Dauer“ statt „unbestimmte Dauer“) vertreten hat.

Der endgültige Bescheid, der nach einem vorläufigen erlassen wird, kann in jeder Hinsicht vom vorläufigen Bescheid abweichen (*Leitner in Fischerlehner/Brennsteiner/Leitner/Petrag-Wolf, Abgabenverfahren*⁴ § 200 BAO Rz 11 [Stand 1.3.2025, rdb.at] mit Hinweis auf VwGH vom 16. Dezember 2009, 2009/15/0203). Bei Erlassung eines endgültigen Bescheides kann die Abgabenbehörde somit nicht nur hinsichtlich jener Punkte, in denen die Ungewissheit bestand, vom vorläufigen Bescheid abweichen, sondern auch in anderen Punkten einen geänderten Standpunkt einnehmen, weshalb dem diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden kann (vgl. zB VwGH vom 27. Oktober 2008, 2005/17/0166).

Indem die belangte Behörde die Summe der tatsächlichen Miete sowie der verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch den relevanten Zeitraum von 38 Monaten dividiert hat, erweist sich die Ermittlung der jeweiligen monatlichen Durchschnittswerte als richtig. Konkret wurden dabei eine durchschnittliche monatliche Miete von EUR 15.789,65, durchschnittliche monatliche Heizkosten von EUR 942,83, durchschnittliche monatliche Stromkosten von EUR 2.796,54 sowie durchschnittliche monatliche Wartungskosten von EUR 951,86 (jeweils inklusive Umsatzsteuer) ermittelt. Die von der belangten Behörde vorgenommene Vervielfachung der korrekt ermittelten Werte mit dem Faktor 102 (entsprechend einer Dauer von 8,5 Jahren) sowie die Ergänzung um die Versicherungskomponente erwiesen sich somit als rechtmäßig.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

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

Die Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH vom 29. August 2024, Ra 2022/16/0042, vom 29. März 2024, Ra 2021/16/0055, vom 3. Juni 2020, Ra 2019/16/0182, vom 26. April 2018, Ra 2018/16/0040 mit Hinweis auf VwGH vom 19. September 2017, Ra 2017/16/0111 und 0112) gelangte das Bundesfinanzgericht aufgrund der Gewichtung und Wahrscheinlichkeit der Realisierung der vereinbarten Kündigungsgründe zum Ergebnis, dass ein Vertrag von bestimmter Dauer vorliegt.

Ob ein konkreter Bestandvertrag vom Verwaltungsgericht, das sich auf dem Boden der erwähnten Rechtsprechung bewegt, im Einzelfall in seiner Gesamtgestaltung als Vertrag auf bestimmte Dauer oder auf unbestimmte Dauer gedeutet wird, ist von krassen Fehlentscheidungen abgesehen keine Frage, die über den Einzelfall hinausgeht und daher nicht grundsätzlich im Sinn des Art 133 Abs. 4 B-VG (vgl. zB VwGH vom 26. April 2018, Ra 2018/16/0040).

Sowohl hinsichtlich der Auswirkungen eines Präsentationsrechtes auf die Dauer eines Bestandvertrages als auch hinsichtlich der Einbeziehung einer Leistung in die Bemessungsgrundlage liegt Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vor (vgl. VwGH vom

25. November 2021, Ra 2021/16/0087 sowie VwGH vom 8. April 2024, Ra 2021/16/0086 bzw. VwGH vom 25. Oktober 2006, 2006/16/0111).

Wien, am 2. Juli 2026