



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. Zemrosser und die weiteren Mitglieder HR Dr. Ploner, Heinz Hengl und Joachim Rinösl im Beisein der Schriftführerin FOI Claudia Orasch über die **Berufung** der Bw., vertreten durch Steuerberatungskanzlei, vom 27. März 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 27. Februar 2007 betreffend **Rechtsgebühr** nach der am 6. November 2008 in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Dr. Herrmannngasse 3, durchgeführten mündlichen Berufungsverhandlung **entschieden**:

Die Berufung wird als **unbegründet abgewiesen**.

Der angefochtene Bescheid wird zum Vorteil der Berufungswerberin **abgeändert** und die **Rechtsgeschäftsgebühr** gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 für den Mietvertrag mit der E.P.W.-GmbH vom 23. Jänner 2004 **festgesetzt** mit **€ 23.100,00**.

Bisher war vorgeschrieben **€ 46.200,00**.

Die Ermittlung der Bemessungsgrundlage und der Höhe der daraus abgeleiteten Abgabe sind am Ende der folgenden Entscheidungsgründe dargestellt und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

Entscheidungsgründe

Im Zuge einer abgabenbehördlichen Außendiensthandlung bei der E.P.W.-GmbH (in der Folge nur: E.P.W.) erlangte der Prüfer Kenntnis von einem als "Mietvertrag" überschriebenen

Schriftstück. Diesem zufolge würde die hier berufungswerbende XY-S+P-KG (im Folgenden bloß: XY-KG oder Bw.) der E.P.W. eine in diesem Schriftstück näher umschriebene Liegenschaft samt Gebäude zu gewerblichen Zwecken für die Dauer vom 1. April 2004 bis zum 31. März 2019 um ein bestimmtes Mietentgelt zuzüglich Nebenkosten vermieten. Als integrierende Bestandteile des Vertrages würden auch ein beiliegender Lageplan (Beilage ./A) sowie eine Liste der im Mietobjekt vorhandenen Installationen und Einrichtungen (Beilage ./B) gelten. Bedingung für das rechtsgültige Zustandekommen des Vertrages wäre, dass die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Bw., die XY-GmbH, bis zum 31. Jänner 2004 einen Vertrag über den Erwerb von mindestens der Hälfte aller Geschäftsanteile an der EU-Land-GmbH abschließe. Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr, würden die Vertragsparteien je zur Hälfte tragen. Der Mietvertrag werde in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhalte. Am Ende dieses Schriftstückes ist noch die Ortsbezeichnung "A-Stadt, am" enthalten, jedoch kein Datum, sowie ein Hinweis auf zwei Beilagen. Auch sind die für die Unterzeichnung vorgesehenen Flächen frei geblieben, dafür finden sich auf den ersten elf der insgesamt zwölf Seiten rechts unten jeweils zwei handschriftliche Namenskürzel (Paraphen).

Mit Schreiben vom 19. Jänner 2004 (im Folgenden auch: Anbotsschreiben) hatte die XY-GmbH der E.P.W. unter Bezug auf die diesem Schreiben beigelegte – gerade oben dargestellte – Vertragsurkunde den Abschluss des dort festgehaltenen Mietvertrages angeboten. Dieses Anbot könne durch Leistung einer Mietvorauszahlung in Höhe von € 100,00 bis zum 23. Jänner 2004 angenommen werden. Auf die aufschiebende Bedingung werde nochmals hingewiesen.

Die XY-GmbH bestätigte dann mit Schreiben vom 23. Jänner 2004, unter Bezugnahme auf das Anbotsschreiben vom 19. Jänner 2004, den Erhalt einer Mietvorauszahlung in Höhe von € 100,00. Firmenmäßig unterfertigt war dieses Schreiben – wie auch das vom 19. Jänner 2004 – von G.Führer als einem der Geschäftsführer und von Mag.Pro als Prokurist der XY-GmbH.

Weiters wurde vom Prüfer noch festgestellt, dass die Paraphen auf der "Mietvertragsurkunde" vom Prokuristen der XY-GmbH, Mag.Pro, und von Mag.G.F. als Mehrheitsgesellschafter und alleinigem Geschäftsführer der E.P.W. stammten. Laut Auskunft des Mag.Pro sei der "Mietvertrag" am 19. Jänner 2004 in den Büroräumlichkeiten der E.P.W. auf die bestimmte Dauer von fünfzehn Jahren ohne Vereinbarung einer vorherigen Kündigungsmöglichkeit abgeschlossen sowie in einem Original und einer Gleichschrift errichtet und beide paraphiert worden.

Ausgehend vom vertraglich verabredeten Mietentgelt samt Umsatzsteuer (€ 264.000,00) zuzüglich der von Mag.Pro bekanntgegebenen Nebenkosten (€ 44.000,00) und der vereinbarten Vertragsdauer von fünfzehn Jahren errechnete der Prüfer eine Bemessungsgrundlage in Höhe von € 4.620.000,00. Die sich daraus ergebende Gebühr im Ausmaß von € 46.200,00 sei in Ermangelung einer ordnungsgemäßen Anzeige bei zwei Urkundenausfertigungen zweifach vorzuschreiben. Eine Anzeige an das Finanzamt sei deshalb nicht erfolgt, da die Vertragsparteien von einer für eine Gebührenpflicht nicht hinreichenden Unterfertigung ausgegangen wären.

Der Ansicht des Prüfers folgend schrieb das Finanzamt Klagenfurt mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der Bw. gegenüber Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) in Höhe von € 46.200,00 fest. Begründend dazu führte das Finanzamt aus, die Begünstigung des § 25 Abs. 2 GebG könne nicht zur Anwendung gelangen, da die Urkunden dem Finanzamt nicht rechtzeitig zur Gebührenanzeige vorgelegt worden wären. Es würde daher jede der beiden über das Rechtsgeschäft errichtete Urkunde der Gebühr unterliegen. Weiters setzte das Finanzamt mit einem – hier nicht verfahrensgegenständlichen – Bescheid der E.P.W. gegenüber ebenfalls Gebühr im gleichen Ausmaß fest.

Ihre dagegen fristgerecht erhobene Berufung begründete die Berufungswerberin – zusammengefasst – zunächst damit, eine bloße Paraphierung mittels ein oder zwei Buchstaben würde keine Unterschrift im Sinne der herrschenden Meinung darstellen. In Ermangelung einer Unterschrift könne daher auch keine Urkunde als eine grundlegende Voraussetzung für eine Vergebüherung vorliegen. Weiters hätte Mag.Pro keine rechtsgeschäftlichen Erklärungen für die Bw. abgeben können, da er zum damaligen Zeitpunkt keine entsprechende Funktion bei der Bw. innegehabt habe. Abschließend wendete die Bw. noch ein, das Rechtsgeschäft wäre überhaupt nicht gültig zustande gekommen, da die in den Beilagen ./A und ./B näher determinierten wesentliche Merkmale eines Mietvertrages, wie etwa Mietfläche, mitvermietete Einrichtungsgegenstände und Installationen sowie die Aufteilung der Nebenkosten, in dem der E.P.W. zur Annahme angebotenen paraphierten Text nicht enthalten gewesen wären. Der Mietvertrag sei zwischen den Vertragsparteien nur mündlich abgeschlossen worden und auch nicht durch Angebot und konkludente Annahme zustande gekommen, da nur die A-Stadt-S+P-GmbH ein rechtsgültiges Anbot für die XY-KG hätte stellen können.

Im Zuge der mündlichen Berufungsverhandlung wurden zunächst seitens der steuerlichen Vertretung die vom Finanzamt mit € 4.620.000,00 ermittelte und angesetzte Bemessungsgrundlage als unstrittig anerkannt. Weiters stellte der Vertreter der Bw. noch

außer Streit, dass zwei jeweils im Original paraphierte Vertragsentwürfe vorlägen. Das Anbotsschreiben vom 19. Jänner 2004 sowie das Bestätigungsschreiben vom 23. Jänner 2004 hingegen wären nur einfach im Original an die E.P.W. ergangen, bei der XY-GmbH wären bloß Kopien im Akt verblieben, was seitens des Finanzamtes als sich mit den eigenen Feststellungen deckend bestätigt wurde. Entgegen der im Vertragsentwurf enthaltenen Absicht, den Mietvertrag zu verbüchern, sei eine solche Verbücherung bis dato noch nicht erfolgt, was ebenfalls ein Indiz dafür darstelle, dass keine unterfertigte Mietvertragsurkunde vorliege. Schließlich führte der Vertreter der Bw. noch aus, der Mietvertrag werde wie im paraphierten Entwurf dokumentiert seit damals vollzogen. Mag.Pro sei für die Firma XY mit der Kontrolle des von Anwälten ausgearbeiteten Vertragsentwurfes und mit der Überwachung der Umsetzung des Eigentümerwillens betraut gewesen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Als Ergebnis des erst- und zweitinstanzlichen Ermittlungsverfahrens ist von nachstehendem, unstrittigem und entscheidungsrelevantem Sachverhalt auszugehen:

Die XY-GmbH war und ist alleinige Gesellschafterin der am 16. Jänner 2004 errichteten und am 21. Jänner 2004 ins Firmenbuch eingetragenen XY-S+P-GmbH. Gemeinsam firmenmäßig zeichnungsbefugt für die XY-GmbH waren zum damaligen Zeitpunkt auch deren Prokurist Mag.Pro (ab Jänner 2000) sowie der Geschäftsführer G.Führer (ab Oktober 2002). Für die XY-S+P-GmbH zeichnungsbefugt waren ab 21. Jänner 2004 deren Geschäftsführer G.Führer gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder einem Prokuristen, wobei Mag.Pro die Funktion eines Prokuristen erst mit Wirkung vom 1. Mai 2004 eingeräumt worden war.

Weiters hat die XY-GmbH mit 26. Jänner 2004 nahezu 100% der Geschäftsanteile an der EU-Land-GmbH erworben. Der Firmenwortlaut der EU-Land-GmbH wurde mit gleichem Datum auf A-Stadt-S+P-GmbH geändert. Da aber aufgrund des Umwandlungsplanes und des Generalversammlungsbeschlusses vom 26. Jänner 2004 die A-Stadt-S+P-GmbH unter gleichzeitiger Errichtung der XY-S+P-KG (XY-KG, Bw.) umgewandelt wurde, erfolgte die Auflösung und Löschung der A-Stadt-S+P-GmbH im Firmenbuch mit 30. Jänner 2004. Kommanditistin der Bw. ist seit diesem Zeitpunkt die XY-GmbH, Komplementärin und Vertreterin der Bw. die bereits erwähnte XY-S+P-GmbH.

Zu 99% am Stammkapital der E.P.W. beteiligt und deren Geschäftsführer war ab März 2003 und auch im berufsrelevanten Zeitraum 2004 Mag.Max.G.F..

Im Rahmen der umfassenden Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der XY Firmengruppe anfangs des Jahres 2004 war auch beabsichtigt, dass die erst zu errichtende

Berufungswerberin, die XY-S+P-KG, eine dann in ihrem Eigentum stehende Geschäftsliegenschaft an die E.P.W. vermieten würde. Beauftragt mit der Ausarbeitung eines diesbezüglichen Mietvertragsentwurfes waren seitens der XY Firmengruppe Rechtsanwalt Dr.R.A., für die E.P.W. Dr.E.P.W.. Die begleitende Kontrolle und Überwachung der Umsetzung des Willens der eine zentrale Rolle im XY Konzern innehabenden XY-GmbH oblag dabei dem Prokuristen der XY-GmbH, Mag.Pro. Nachdem zwischen den präsuntiven Vertragsparteien Einigung über sämtliche Vertragspunkte erzielt worden war, wurden die zwei Ausfertigungen des von Dr.R.A. verfassten Mietvertragsentwurfes am 19. Jänner 2004 in den Büroräumlichkeiten der E.P.W. von Mag.G.F. für die E.P.W. und von Mag.Pro für die XY Firmengruppe paraphiert. Dieser Entwurf des zwischen der Bw. und der E.P.W. abzuschließenden Mietvertrages hatte nachstehenden, auszugsweise und zum Teil *wörtlich* wiedergegebenen Inhalt:

1.1 XY-KG *ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 123 Grundbuch 45678 B-Dorf mit der Liegenschaftsadresse 9999 A-Stadt, C-Straße-1, im Gesamtausmaß von 21.021 m² ("Liegenschaft").*

1.4 XY-KG *vermietet und E.P.W. mietet die Liegenschaft laut beiliegendem Plan (. /A) mit Ausnahme folgender – gesondert gekennzeichneten Flächen/Bereiche:*

1.4.1 *die Auto-Halle, die in dem beiliegenden Plan (. /A) orange umrandet ist,*

1.4.2 *die an M.Mustermann bereits vermieteten Räumlichkeiten, die in dem beiliegenden Plan (. /A) blau umrandet sind.*

1.5 *Dieser Vertrag und alle in ihm enthaltenen Vereinbarungen stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die XY-GmbH (...) bis zum 31. Jänner 2004 einen Vertrag über den Erwerb von zumindest der Hälfte aller Geschäftsanteile an der EU-Land-GmbH (...) abschließt.*

1.7 *Hinsichtlich der auf der Liegenschaft befindlichen und in dem beiliegenden Plan (. /A) grün umrandeten Halle wird vereinbart, dass diese von beiden Vertragsparteien aufgrund einer gesonderten Vereinbarung gemeinsam genutzt und benützt wird.*

1.8 *Der diesem Vertrag beiliegende Plan (Beilage . /A) bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.*

1.9 *E.P.W. erklärt, dass durch die Beilage . /A der Mietgegenstand hinreichend spezifiziert ist und daher aus diesem Titel gegenüber XY-KG keine wie immer gearteten Ansprüche geltend gemacht werden können.*

1.10 *Die Mietfläche der Beilage . /A wurde von E.P.W. besichtigt und als für die geplanten Zwecke brauchbar qualifiziert. Sie besitzt die in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Liste (. /B) aufgenommenen Installationen und Einrichtungen.*

3. *Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 2004 und endet am 31. März 2019.*

Das Mietentgelt bestünde aus dem Hauptmietzins, den anteiligen Nebenkosten und der Umsatzsteuer, wobei der jährliche – wertgesicherte – Hauptmietzins ohne Nebenkosten und Steuer € 220.000,00 betragen würde. Weiters würde E.P.W. sämtliche auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Nebenkosten im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes tragen. Danach finden sich noch Regelungen über die Entrichtung der Nebenkosten durch aliquote monatliche Akontierungen und jährliche Gesamtabrechnung.

Nach Punkt 6.1 des Vertragsentwurfes sollte *die Zuordnung von Nebenkosten, soweit Zähler vorhanden oder (von XY-KG) zu installieren sind, aufgrund dieser Zähler erfolgen.*

6.2 Erfolgt die Messung durch Gruppenzähler, werden die gemäß Gruppenzähler ermittelten anteiligen Nebenkosten auf die zur Nutzergruppe gehörenden E.P.W. im Anteil ihrer Quadratmeter aufgeteilt.

6.3 Können jedoch einzelne Nebenkosten eindeutig einer Mieteinheit zugeordnet werden, z.B. durch Subzähler oder gemäß anderer Bestimmungen des Vertrages, erfolgt eine direkte Verrechnung zu Lasten dieser Mieteinheit.

6.4 Sofern nach den oben genannten Kriterien eine Aufteilung von Nebenkosten nicht möglich ist, erfolgt diese bezüglich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft prinzipiell getrennt nach m² Nutzfläche, d.h., die Ermittlung der anteiligen Nebenkosten für den Mietgegenstand erfolgt grundsätzlich nach dem Verhältnis der Mietfläche der vertragsgegenständlichen Mieteinheit zur Gesamtsumme der Flächenausmaße aller Mieteinheiten.

6.5 Der Anteil der Nutzfläche des Mietgegenstandes (Beilage ./A) an der Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt (..) %.

Nach Punkt 15. des Schriftstückes würden *die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten (...) und Gebühren, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr, die Vertragsparteien je zur Hälfte tragen.*

Irgendwelche Kündigungsbestimmungen enthält der insgesamt zwölf Seiten umfassende Entwurf nicht. Unten am Ende von Seite 11 findet sich noch die Bezeichnung "A-Stadt, am" jedoch ohne Datumsangabe. Ebenfalls unausgefüllt geblieben sind die für die Unterzeichnung durch die Vertragsparteien vorgesehenen Unterschriftenlinien. Lediglich im rechten unteren Eck befinden sich, wie bereits erwähnt, auf den ersten elf Seiten die Paraphen des Mag.G.F. und von Mag.Pro. Die nicht paraphierte Seite 12 enthält überhaupt nur den unterstrichenen Hinweis auf zwei Beilagen.

Ebenfalls am 19. Jänner 2004 hatte die XY-GmbH ein als "Mietvertrag A-Stadt" bezeichnetes Schreiben an die E.P.W. zu Händen deren Geschäftsführer Mag.G.F. mit nachstehendem Inhalt gerichtet:

Hiermit bieten wir den Abschluss des als Beilage ./1 beigefügten (von uns auf jeder Seite

paraphierten) Mietvertrages an. Dieses Anbot können Sie durch Leistung einer Mietvorauszahlung in Höhe von € 100,00 bis zum 23. Jänner 2004 annehmen. Wir weisen nochmals auf die vorgesehene aufschiebende Bedingung hin.

Firmenmäßig unterfertigt ist dieses – noch auf eine Beilage hinweisende – Schreiben vom Geschäftsführer G.Führer und vom Prokuristen Mag.Pro.

Mit Schreiben vom 23. Jänner 2004 wurde der E.P.W. von Seiten der XY-GmbH der Erhalt des Betrages von € 100,00 quittiert. Wörtlich ist dort ausgeführt:

Im Anschluss an unser Schreiben vom 19. Jänner 2004 bestätigen wir hiermit den Erhalt einer Mietvorauszahlung in Höhe von € 100,00.

Auch dieses Schreiben ist von den vorgenannten Personen firmenmäßig für die XY-GmbH unterzeichnet worden.

Die beiden angeführten Schreiben sind jeweils im Original der E.P.W. zugekommen, bei der XY-GmbH sind nicht unterfertigte Kopien verblieben.

Der gerade dargelegte Sachverhalt ist rechtlich wie folgt zu würdigen:

Gemäß § 1 GebG unterliegen den Gebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes (...)

Rechtsgeschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen im III. Abschnitte.

In der im III. Abschnitt unter der Überschrift "Gebühren für Rechtsgeschäfte" enthaltenen Bestimmung des § 15 Abs. 1 GebG ist normiert, dass Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig sind, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Nach Abs. 2 leg. cit. der im gegenständlichen Berufungsfall anzuwendenden Fassung BGBl. 1992/780 gelten als Urkunden auch bei schriftlicher Annahme eines Vertragsanbotes das Annahmeschreiben. Wird die mündliche Annahme eines Vertragsanbotes beurkundet, so gilt diese Schrift als Annahmeschreiben.

Grundlegende Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Gebühreuvorschreibung im Sinne des III. Abschnittes des Gebührengesetzes sind demnach ein gültig zustande gekommenes Rechtsgeschäft (*Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, Stempel- und Rechtsgebühren, Rz 16 zu § 15, unter Hinweis auf zahlreiche Judikate des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH), etwa jenes vom 24. Februar 2002, 99/16/0140) als Gegenstand der Gebühr, sowie als Bedingung für die Gebührenpflicht die Errichtung einer Urkunde darüber (*Fellner*, a.a.O., Rz 3; VwGH vom 16. November 1993, 93/16/0014).

Die Frage des gültigen Zustandekommens eines Rechtsgeschäftes ist dabei ausschließlich nach zivilrechtlichen Gesichtspunkten zu lösen (*Fellner*, a.a.O., Rz 16; VwGH vom

24. September 2002, 99/16/0310). Nach bürgerlichem Recht ist für das Zustandekommen eines Vertrages die Einigung der Vertragsteile über den Vertragsinhalt und die ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung des Abschlusswillens erforderlich. Ein Mietvertrag wie im hier zu beurteilenden Fall ist als Bestandvertrag nach § 1090 ABGB ein Konsensualvertrag, der mit der Einigung darüber, dass ein bestimmter (bestimmbarer) Mietgegenstand gegen einen bestimmten (bestimmbaren) Mietzins auf eine bestimmte (bestimmbare) Zeit zum Gebrauch überlassen wird, zustande kommt (Fellner, a.a.O., Rz 5 zu § 33 TP 5; VwGH vom 2. April 1990, 89/15/0147).

Zu prüfen war daher zuerst, ob überhaupt ein Mietvertrag als allenfalls zu vergebührendes Rechtsgeschäft gültig zustande gekommen ist. Im vorliegenden Fall hatte klar erkennbar die Absicht bestanden, dass die – erst zu errichtende – XY-KG der E.P.W. unter bestimmten Voraussetzungen ab 1. April 2004 eine Liegenschaft zu geschäftlichen Zwecken vermieten sollte. Dies erhellt schon daraus, dass mit der Ausarbeitung des entsprechenden Mietvertragsentwurfes zwei Juristen, nämlich Rechtsanwalt Dr.R.A. für die XY Firmengruppe und Dr.E.P.W. für die E.P.W., betraut waren. Mag.Pro – der Prokurist der XY-GmbH, die wiederum eine zentrale und maßgebliche Position in der XY Firmengruppe innehatte – war nach den unwidersprochen gebliebenen Darlegungen in der mündlichen Berufungsverhandlung mit der Kontrolle dieses Vertragsentwurfes beauftragt. Durch diese Einbindung des Mag.Pro in den Entstehungsprozess des Mietvertrages sollte gewährleistet sein, dass in Bezug auf die Gestaltung des noch abzuschließenden Bestandvertrages die Interessen der XY Firmengruppe bzw. der dahinter stehenden Personen ausreichend gewahrt bzw. durchgesetzt werden würden. In diesem Sinne erfolgte dann am 19. Jänner 2004 die Paraphierung der in zweifacher Ausfertigung abgefassten Vertragsentwürfe durch Mag.Pro und war damit zum Ausdruck gebracht worden, dass dieser Entwurf inhaltlich den Intentionen der XY Firmengruppe entsprochen hatte. Eine andere Erklärung für das Tätigwerden des Mag.Pro, eine Vollmachtsüberschreitung oder gar ein Handeln ohne Vollmacht, etwa als Privatperson, lässt sich dem gesamten Akteninhalt nicht entnehmen. Derartiges wurde seitens der Bw. auch nicht vorgebracht und würde dies zudem mit der Darlegung in der mündlichen Verhandlung betreffend die begleitende bzw. abschließende Kontroll- und Überwachungsfunktion des Mag.Pro im Vertragsentstehungsprozess in Widerspruch stehen. Der allenfalls nach handelsrechtlichen Vorschriften zutreffende Einwand der Bw., Mag.Pro wäre am 19. Jänner 2004 weder für die XY-S+P-GmbH noch für die A-Stadt-S+P-GmbH zeichnungsbefugt gewesen, ist indes nach Meinung des Senates nicht geeignet, der Berufung zum Erfolg zu verhelfen. Es darf nämlich nicht außer Acht gelassen bleiben, dass die A-Stadt-S+P-GmbH, welche bis 26. Jänner 2004 den Firmenwortlaut EU-Land-GmbH geführt hatte, überhaupt erst mit diesem Datum durch den Erwerb der Anteile an ihr seitens der XY-GmbH

bzw. hinsichtlich eines geringen Anteiles durch G.Führer zu einem Teil der XY Firmengruppe geworden und vor diesem Zeitpunkt in keiner Beziehung zur XY Gruppe gestanden ist. Betreffend die XY-S+P-GmbH ist zu bemerken, dass diese zwar schon am 16. Jänner 2004 errichtet und am 21. Jänner 2004 in das Firmenbuch eingetragen worden ist. Ungeachtet dessen ist aber Faktum, dass die XY-KG laut Firmenbuchabfrage erst aufgrund des Gesellschafterbeschlusses und des Umwandlungsplanes jeweils vom 26. Jänner 2004 mit 30. Jänner 2004 errichtet worden ist. Die Vertretungsbefugnis der XY-S+P-GmbH als Komplementärgesellschaft der XY-KG konnte demnach erst mit der Eintragung der Umwandlung ins Firmenbuch am 30. Jänner 2004 entstehen, was von der Bw. in ihrer Berufungsschrift auch zutreffend erkannt wurde. Der Senat musste sohin angesichts des Gesamtbildes der Umstände davon ausgehen, dass Mag.Pro nicht nur befugt, sondern sogar beauftragt war, namens der XY Firmengruppe zumindest die inhaltliche Übereinstimmung des Vertragsentwurfes mit dem Willen der Gesellschafter der damals existenten Gesellschaften des XY Konzerns zu überprüfen und zutreffendenfalls mit seiner Paraphierung zu bestätigen, was so am 19. Jänner 2004 auch geschehen ist.

Im Folgenden hat dann, diesmal auch firmenmäßig unbedenklich durch gemeinsame Unterzeichnung seitens der hiezu befugten Personen, nämlich G.Führer als Geschäftsführer und Mag.Pro als Prokurist, die XY-GmbH mit Schreiben vom 19. Jänner 2004 der E.P.W., vertreten durch deren Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer Mag.G.F., den Abschluss des Mietvertrages mit der – erst zu errichtenden – XY-KG laut beigelegtem Entwurf angeboten. Dieses Angebot hat die E.P.W. durch das nach dem genannten Schreiben als Annahmehandlung zu wertende Verhalten, nämlich durch Leistung eines als „Mietvorauszahlung“ bezeichneten Betrages von € 100,00 an die XY-GmbH, angenommen. Der Erhalt dieses Betrages – und sohin auch der Abschluss des Mietvertrages durch die Annahme des Angebotes – wurde dann mit Schreiben vom 23. Jänner 2004 von der XY-GmbH bestätigt. Der Abschlusswille seitens der XY-GmbH, und zwar für die damals noch nicht existierende, aber zu errichten geplante Bw. den Abschluss eines Mietvertrages zwischen dieser und der E.P.W. herbeizuführen, liegt im Lichte des gegebenen Sachverhaltes und unter Berücksichtigung aller entscheidungsrelevanten Umstände genauso auf der Hand wie jener auf Seiten der E.P.W.. Jede andere Auslegung oder Annahme müsste sich im Hinblick auf den Ablauf des Geschehens als keinen Sinn ergebend und daher im üblichen Geschäftsleben als undenkbar darstellen.

Wenn nun die Bw. einwendet, am 19. Jänner 2004 hätten weder Mag.Pro noch ein Organ der XY-S+P-GmbH als künftige Vertreterin und Komplementärgesellschaft der XY-KG für diese eine wirksame rechtsgeschäftliche Erklärung abgeben können, sondern bloß zwei vertretungsbefugte Geschäftsführer der A-Stadt-S+P-GmbH, so übersieht sie, dass – wie

bereits oben dargelegt wurde – die A-Stadt-S+P-GmbH vor dem 26. Jänner 2004 überhaupt in keiner Beziehung zu einer Gesellschaft der XY Firmengruppe gestanden ist und demnach auch keiner ihrer Geschäftsführer vorher – abgesehen vom Rechtsinstitut der Geschäftsführung ohne Auftrag nach § 1016 ABGB – eine gültige Erklärung für die Bw. abgeben hätte können.

Der genannten Regelung kommt nach Ansicht des erkennenden Senates auch für den vorliegenden Berufungsfall Bedeutung zu. Ungeachtet des Umstandes, dass der Senat angesichts des Gesamtbildes der Verhältnisse sehr wohl von einer ausdrücklichen oder zumindest stillschweigenden Beauftragung der XY-GmbH, für die Bw. einen Mietvertrag mit der E.P.W. abzuschließen, ausgehen musste, wäre selbst bei gänzlichem Fehlen einer solchen Bevollmächtigung für die Bw. nichts gewonnen. Gemäß der angezogenen Bestimmung des § 1016 ABGB ist der Gewaltgeber nur insofern verbunden, als er das Geschäft genehmigt oder den aus dem Geschäft entstandenen Vorteil sich zuwendet, wenn der Gewalthaber die Grenzen seiner Vollmacht überschritten hatte. Nach übereinstimmender Auffassung von Lehre (*Fellner*, a.a.O., Rz 29 zu § 15) und Rechtsprechung (VwGH vom 6. Oktober 1994, 94/16/0101) ist bei vollmachtsloser Unterfertigung einer Urkunde im Falle einer nachträglichen Genehmigung – die auch konkludent erfolgen kann – von einer Gültigkeit des beurkundeten Rechtsgeschäftes auszugehen.

Im vorliegenden Fall vollziehen nun die Vertragsparteien, die XY-KG und die E.P.W., seit dem Beginn mit 1. April 2004 den Mietvertrag wie in den am 19. Jänner 2004 in zweifacher Ausfertigung paraphierten Vertragsentwürfen festgehalten. Daraus erhellt, dass – unterstellte man ein die Vollmacht überschreitendes oder gar vollmachtsloses Einschreiten der XY-GmbH für die damals noch nicht errichtete Bw. – dieses Tätigwerden der XY-GmbH für die XY-KG durch Anbot an die E.P.W. und Bestätigung der als Annahme zu wertenden Leistung der E.P.W. nach vollendeter Errichtung des Bw. durch deren bevollmächtigte Organe ausdrücklich oder zumindest stillschweigend genehmigt worden sein musste. Diese Auffassung vertritt erkennbar auch die Bw., wenn sie mehrfach ausführt, der Mietvertrag wäre zwischen den Vertragsparteien (bloß) mündlich zustande gekommen. In verständlicher Würdigung des gesamten Vorbringens der Bw. kann sich diese Meinung nur auf eine Willenseinigung zwischen den Organen der XY-KG und der E.P.W. nach erfolgter Errichtung der XY-KG beziehen, da sich die Argumentation der Bw. im Wesentlichen auch darauf stützt, vor ihrer Errichtung hätte auf Seiten der XY Firmengruppe niemand rechtsgeschäftlich wirksame Erklärungen für die noch zu gründende XY-KG abgegeben bzw. abgeben können. Überdies ist nach Ansicht des Senates noch zu bemerken, dass sich beide Vertragsteile – und sohin auch die von der XY-GmbH vertretene Bw. – aufgrund der bis dato andauernden Vollziehung die jeweiligen Vorteile aus dem Mietverhältnis zuwenden und daher auch aus dieser Sicht

jedenfalls eine rückwirkende Sanierung eines allfällig vorhanden gewesenen Vertretungsmangels beim Geschäftsabschluss erfolgt ist.

Es war daher infolge Willensübereinstimmung zwischen der für die noch zu errichtende Bw. auftretenden XY-GmbH und der E.P.W. zum gültigen Abschluss eines Mietvertrages gekommen. Die ordnungsgemäß durch einen Geschäftsführer, und zwar G.Führer, und den Prokuristen Mag.Pro vertretene XY-GmbH hatte in Vertretung der bzw. für die erst zu errichtende Bw. der E.P.W. den Abschluss eines Mietvertrages mit der Bw. ab 1. April 2004 angeboten. Auch seitens der E.P.W. hatte der Wille bestanden, ein derartiges Rechtsgeschäft abzuschließen, und manifestiert sich dieser Abschlusswille in der Tatsache, dass die E.P.W. das als Annahme vorgeschlagene bzw. bedungene Verhalten, nämlich die Leistung eines als "Mietvorauszahlung" bezeichneten Betrages von € 100,00, innerhalb der eingeräumten Frist, gesetzt hat, worüber dann von der XY-GmbH die mit 23. Jänner 2004 datierte Bestätigung ausgestellt worden ist. Dass es auf Seiten einer der Vertragsparteien an einem Abschlusswillen überhaupt gefehlt habe, lässt sich den Verwaltungsakten nicht entnehmen und hat dies die Bw. auch gar nicht vorgetragen.

Die auf der Ansicht der Bw., ein Rechtsgeschäft sei mangels Vorliegen einer ordnungsgemäßen Vertretungs- und Zeichnungsbefugnis auf Seiten der berufungswerbenden XY-KG weder durch die in der Geschäftspraxis übliche Konstruktion von Anbot und Annahme noch sonst wie gültig abgeschlossen worden, aufbauende Argumentation war daher nach Auffassung des erkennenden Senates nicht geeignet, der Berufung zum Erfolg zu verhelfen.

Weiters wendet die Bw. ein, der Mietvertrag wäre auch deshalb nicht wirksam zustande gekommen, da der Mietvertragsentwurf nicht alle essentialia negotii, im gegenständlichen Fall etwa das genaue Ausmaß des Mietgegenstandes, die darin vorhandenen Installationen und Einrichtungen sowie die Höhe der nach der Nutzflächenaufteilung zu bestimmenden Nebenkosten, enthalten hatte und sohin darüber gar keine Willenseinigung erfolgen hätte können.

Dem ist entgegenzuhalten, dass Mietgegenstand laut Vertragsentwurf klar definiert und in einem beiliegenden Plan dargestellt die Geschäftsliegenschaft in A-Stadt, C-Straße-1, sein sollte. Davon nicht umfasst wären die auf dem Plan gesondert gekennzeichnete und in oranger Farbe umrandete Auto-Halle, die blau umrandeten bereits an M.Mustermann vermieteten Räumlichkeiten sowie die grün umrandete und von den beiden Vertragsparteien aufgrund einer gesonderten Vereinbarung gemeinsam zu nutzende Halle. Dieser Plan würde nach dem im Vertragsentwurf niedergelegten Parteiwillen ebenso einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bilden wie die ebenfalls in einer Beilage aufgelisteten und im Mietgegenstand vorhandenen Installationen und Einrichtungen. Damit war aber nach Ansicht

des Senates der Mietgegenstand im Mietvertragsentwurf samt den einen integrierenden Bestandteil bildenden Beilagen umfassend und ausreichend dokumentiert. Mag.G.F. hat dann am 19. Jänner 2004 in den Büroräumlichkeiten der E.P.W. den Entwurftext sowie die beiliegende Liste und den Plan für die E.P.W. durchgesehen und diesen Entwurf dann erkennbar als mit den Interessen der durch ihn repräsentierten E.P.W. übereinstimmend paraphiert.

Der Umstand, dass der auch von Mag.G.F. paraphierte Vertragsentwurf sodann mit Schreiben der XY-GmbH vom 19. Jänner 2004 ohne die Beilagen ./A und ./B (Liste und Plan) der E.P.W. zum Abschluss angeboten und übermittelt worden ist, vermag nach Meinung des Senates nicht dazu zu führen, dass sich der durch die bedungene und geleistete "Mietvorauszahlung" dokumentierte Abschlusswille seitens der E.P.W. nicht auf den gesamten Mietgegenstand mit all seinen Installationen und Einrichtungen bezogen hatte. Seitens der E.P.W. wurde nämlich schon im von Mag.G.F. paraphierten Entwurf ausdrücklich erklärt, dass der Mietgegenstand durch den Plan hinreichend spezifiziert ist (Punkt 1.9), die Mietfläche besichtigt wurde und die Bestandteile laut Liste besitzen würde (Punkt 1.10). Auch damit war klargestellt, dass sich ein allfälliger Abschlusswille selbstredend auf den gesamten, letztendlich dann auch dem Entwurf entsprechend in Bestand genommenen Mietgegenstand beziehen würde. Von einem einem wirksamen Zustandekommen eines Mietvertrages entgegenstehenden Fehlen eines wesentlichen Bestandteiles kann sohin wohl nicht gesprochen werden.

Gleiches muss auch für den Einwand der Bw. gelten, die Höhe der Nebenkosten wären als ein wesentliches Merkmal eines Mietvertrages nicht im Entwurf enthalten und somit auch nicht vom Abschlusswillen umfasst gewesen. Abgesehen davon, dass im Vertragsentwurf (Punkte 6.1 bis 6.5) äußerst detaillierte Abreden über die Ermittlung und Zuordnung dieser Nebenkosten enthalten sind und bloß eine genaue ziffernmäßige Darstellung fehlt, ist nach *Arnold*, Rechtsgebühren, Kommentar⁸, Rz 2b zu § 33 TP 5, hinsichtlich der Betriebskosten nicht einmal eine objektive Bestimmbarkeit erforderlich, sondern genügt eine allgemein formulierte Übernahme der Zahlungspflicht. Angesichts der von der E.P.W. übernommenen Verpflichtung, sämtliche Betriebs- und Nebenkosten zu tragen und der diesbezüglich im Entwurf vereinbarten Entrichtungsformen ist den zivil- und gebührenrechtlichen Erfordernissen für ein gültig zustande gekommenes Rechtsgeschäft auch aus diesem Blickwinkel Genüge getan worden.

Unter Berücksichtigung all der aufgezeigten Umstände gelangte der erkennende Senat sohin zu Ansicht, dass das Rechtsgeschäft Mietvertrag zwischen der XY-KG, vertreten durch die XY-GmbH, als Vermieterin und der E.P.W. als Mieterin gültig zustande gekommen ist.

Weiteres unabdingbares Erfordernis bzw. Bedingung für eine gesetzmäßige Vergebührung eines Rechtsgeschäftes ist nach § 15 Abs. 1 GebG, dass darüber eine Urkunde errichtet wird. Nach Abs. 2 leg. cit. der im gegenständlichen Berufungsfall anzuwendenden Fassung BGBl. 1992/780 gilt als Urkunde auch bei schriftlicher Annahme eines Vertragsanbotes das Annahmeschreiben. Wird die mündliche Annahme eines Vertragsanbotes beurkundet, so gilt diese Schrift als Annahmeschreiben.

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

Unter einer Urkunde ist jede Schrift zu verstehen, in der, wenn auch formlos, das Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes festgehalten ist (*Fellner*, a.a.O., Rz 42 zu § 15). Eine Urkunde über ein Rechtsgeschäft muss die Unterschrift mindestens einer am Rechtsgeschäft beteiligten Partei tragen (*Fellner*, a.a.O., Rz 45; VwGH vom 24. September 2002, 99/16/0310) und alle wesentlichen Merkmale des Rechtsgeschäftes enthalten, wobei auch ein Verweis auf andere Schriftstücke, die Angaben über das Rechtsgeschäft enthalten, genügt (*Fellner*, a.a.O., Rz 47; VwGH vom 22. April 1985, 84/15/0176).

Aus dem Zusammenspiel all der zuletzt zitierten Normen in Verbindung mit der hiezu vertretenen herrschenden Ansicht leitete die Berufungsbehörde ihre Auffassung ab, dass – anders als dies das Finanzamt gesehen hat – als die Gebührenpflicht auslösende Urkunde das Bestätigungsschreiben der XY-GmbH vom 23. Jänner 2004 – im Zusammenhang mit ihrem Anbotsschreiben vom 19. Jänner 2004, dem Vertragsentwurf vom gleichen Tag sowie den integrierende Bestandteile bildenden Beilagen .A und .B (Plan und Liste) – zu qualifizieren war.

Als Annahmeschreiben und daher als Urkunde gilt nach dem zweiten Satz des § 15 Abs. 2 GebG idF BGBl. 1992/780 eine Schrift, mit der die mündliche Annahme eines Vertragsanbotes beurkundet wird. Da eine sachliche Rechtfertigung, warum gemäß der durch das aufhebende Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) vom 13. Oktober 1992, G 10/92, geschaffenen Rechtslage von der Beurkundung aller nicht in Schriftform erfolgter gebührenfreier Annahmen – etwa durch Realannahme, schlüssige Annahme, Annahme durch allgemein verständliche Zeichen, ein "dem Anbot-Entsprechen" oder allenfalls Schweigen – lediglich die Beurkundung der mündlichen Annahme als die Gebührenpflicht auslösendes Annahmeschreiben gelten solle, für den Senat nicht erkennbar war, hat sich dieser der Auffassung des VfGH angeschlossen. In seinem Ablehnungsbeschluss vom 28. September 1998, B 1949/97 (referiert in *Arnold*, a.a.O., Rz 16 lit. d) zu § 15), hat der VfGH auf die Möglichkeit verwiesen, unter "mündlicher" Annahme eines Vertragsanbotes gemäß § 15

Abs. 2 GebG nun jedes Gegenstück zur schriftlichen Annahme zu verstehen. In diesem Sinne hat die Berufungsbehörde in verfassungskonformer Würdigung die Beurkundung der konkludenten Annahme des von der XY-GmbH für die erst zu errichtende XY-KG gestellten Angebotes im von G.Führer und Mag.Pro firmenmäßig ordnungsgemäß unterfertigten Schreiben vom 23. Jänner 2004 durch die Bezahlung des bedungenen Betrages von € 100,00 durch die E.P.W. als das die Gebührenpflicht auslösende Annahmeschreiben und somit als Urkunde im Sinne des § 15 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 GebG angesehen. Durch die darin erfolgte Bezugnahme auf das Anbotsschreiben der XY-GmbH vom 19. Jänner 2004, die dort wiederum unter der Überschrift "Mietvertrag A-Stadt" erfolgte Bezugnahme auf den beigelegten (paraphierten) Vertragsentwurf sowie endlich durch die im Entwurf erfolgte Einbeziehung der Beilagen ./A (Plan) und ./B (Liste) als integrierende Bestandteile waren in stufenweiser Anwendung der im § 17 Abs. 1 zweiter Satz GebG enthaltene Regelung alle wesentlichen Merkmale des gültig zustande gekommenen Rechtsgeschäftes Mietvertrag zum gemäß dem ersten Satz des § 17 Abs. 1 GebG für die Vergebührung maßgeblichen Urkundeninhalt zu zählen.

Im Ergebnis liegen daher sowohl ein gültig zustande gekommenes Rechtsgeschäft als auch eine darüber und den gebührenrechtlichen Vorschriften entsprechend errichtete Urkunde vor. Die Gebührenschuld für den gegenständlichen Mietvertrag als zweiseitig verbindlichem Rechtsgeschäft ist nach § 16 Abs. 1 Z 1 lit b GebG im Zeitpunkt der Übersendung des Bestätigungsschreibens an die E.P.W. am 23. Jänner 2004 entstanden, da dieses als Annahmeschreiben und sohin als Urkunde zu wertende Schriftstück nur von einem Vertragsteil, nämlich von der XY-GmbH in Vertretung der XY-KG unterzeichnet worden ist. Die Gebührenvorschreibung erfolgte deshalb dem Grunde nach zu Recht.

Zu bemerken ist noch, dass ungeachtet des Faktums, dass die XY-GmbH ohnehin mit Datum 26. Jänner 2004 nahezu sämtliche Anteile an der EU-Land-GmbH erworben hatte, die diesbezügliche in Punkt 1.5 des Vertragsentwurfes vom 19. Jänner 2004 enthaltene aufschiebende Bedingung im Lichte der Bestimmung des § 17 Abs. 4 GebG selbst bei ihrem Nichteintritt der Gebührenpflicht des gegenständlichen Rechtsgeschäftes nicht entgegengestanden wäre.

Der grundsätzlich zutreffende Einwand der Bw., eine vor dem gültigen Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes errichtete Urkunde könne eine Gebührenpflicht nicht auslösen, konnte deshalb nicht zu einer im Sinne der Bw. gelegenen Erledigung führen, da, wie bereits oben ausführlich dargetan wurde, das zum Abschluss angebotene Rechtsgeschäft durch die Bezahlung eines Betrages von € 100,00 als konkludente Handlung wirksam zustande gekommen war und die den Erhalt dieses Betrages bestätigende und die Gebührenpflicht

begründende Urkunde ihrem Inhalt nach erst im Anschluss daran am 23. Jänner 2004 ausgestellt worden ist.

Ebenso war der Umstand, dass entgegen der im Vertragsentwurf enthaltenen Absichtserklärung, den Mietvertrag verbüchern zu wollen, diese Intabulierung bis dato noch nicht erfolgt ist, für die Entscheidungsfindung nicht weiter von Relevanz und daher nicht geeignet, einen im Spruch anders lautenden Bescheid herbeizuführen.

Eine Erörterung der Frage, ob die auf den Vertragsentwürfen angebrachten Paraphen des Mag.G.F. und des Mag.Pro als Unterschriften anzusehen und hinreichend sind, um von einer die Gebührenpflicht bedingenden Urkunde im Sinne des § 15 GebG sprechen zu können, war im Lichte der obigen Ausführungen und der vom Senat vertretenen Ansicht nicht mehr erforderlich.

Mit Rücksicht darauf, dass das Bestätigungsschreiben vom 23. Jänner 2004 als die die Gebührenschild begründende Urkunde nur in einfacher Ausfertigung errichtet worden ist, war die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG auch nur einmal festzusetzen.

Damit zusammenhängend ist allerdings die von den Parteien im Punkt 15 vereinbarte Regelung betreffend die Tragung der mit der Errichtung und Vergebührung des Mietvertrages verbundenen Kosten und Gebühren und die diesbezügliche Norm des § 28 Abs. 1 Z. 1 lit. b GebG zu beachten. Dieser Bestimmung zufolge sind bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde nur von einem Vertragsteil unterfertigt ist und dem anderen Vertragsteil ausgehändigt wird, wie dies im vorliegenden Fall geschehen ist, die beiden Vertragsteile zur Entrichtung der Gebühr verpflichtet. Trifft die Verpflichtung zur Gebührenentrichtung zwei oder mehrere Personen, so sind diese nach Abs. 6 leg. cit. zur ungeteilten Hand verpflichtet. Bei Vorliegen eines solchen Gesamtschuldverhältnisses in Abgabensachen steht der Abgabenbehörde als Gläubiger - entsprechend den Grundsätzen der Solidarhaftung - die Wahl zu, ob sie alle Gesamtschuldner oder nur einzelne zur Leistung heranziehen will. Das Gesetz räumt der Abgabenbehörde sohin einen Ermessensspielraum ein, in dessen Rahmen sie ihre Entscheidung gemäß § 20 Bundesabgabenordnung nach Billigkeit und Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu treffen hat. Die in Verträgen oftmals getroffene Vereinbarung, wer von den Parteien die Gebühren zu entrichten hat, berührt nur das Innenverhältnis der Vertragsteile. Doch dürfen auch solche nur das Innenverhältnis berührende besondere Vereinbarungen zwischen den Beteiligten über die dem Abgabengläubiger gegenüber zu erbringenden Leistungen seitens der Abgabenbehörde nicht unberücksichtigt bleiben. Es ist dies einer der Gesichtspunkte, die zu beachten sind, wenn es um die Beurteilung der Vertretbarkeit der getroffenen Ermessensentscheidung dem Einzelnen gegenüber geht. So wird sich die Behörde im Rahmen

ihrer Ermessensübung nicht ohne sachgerechten Grund an jene Partei halten dürfen, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen sollte.

Eine sachgerechte Begründung, warum entgegen der privatrechtlichen Vereinbarung die Bw. die Steuerlast nicht nur zur Hälfte, sondern zur Gänze tragen sollte, ist im gesamten Verfahrensverlauf nicht erkennbar geworden. Insoweit haftet dem bekämpften Bescheid sohin eine – wenn auch von der Bw. nicht monierte – Rechtswidrigkeit an.

Ausgehend von der ausdrücklich außer Streit gestellten Bemessungsgrundlage von € 4.620.000,00 beträgt die Gebühr für das gegenständliche Rechtsgeschäft gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG € 46.200,00.

Entsprechend der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung über die Kostentragung war die Rechtsgeschäftsgebühr der Bw. gegenüber mit € 23.100,00 festzusetzen.

Da der erkennende Senat von einer ausdrücklich oder zumindest stillschweigend erteilten Vertretungsbefugnis der XY-GmbH ausgegangen ist, musste die auf ein zur Gänze vollmachtsloses Tätigwerden abstellende Norm des § 29 GebG hier nicht zur Anwendung gebracht werden.

Endlich ist noch darauf hinzuweisen, dass im Spruch des angefochtenen Bescheides offenkundig aufgrund eines Eingabeversehens das Datum des vergebührten Rechtsgeschäftes mit 21. Juni 2006 angegeben war, zu diesem Zeitpunkt jedoch unstrittig kein Mietvertrag abgeschlossen worden ist. In der vorliegenden Berufungsentscheidung war dies daher richtigzustellen und als Datum des Vertragsabschlusses der spätest mögliche Zeitpunkt der Leistung der "Mietvorauszahlung", nämlich am 23. Jänner 2004 noch vor Ausstellung der mit diesem Datum versehenen Bestätigung der XY-GmbH, anzunehmen.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

Klagenfurt am Wörthersee, am 30. Dezember 2008