

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache VerbandX, Adr, vertreten durch Rechtsanwalt , über die Beschwerde vom 13.11.2015 gegen den gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufigen Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 20.10.2015, ErfNr, betreffend Grunderwerbsteuer zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

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

Entscheidungsgründe

Am 27.7.2015 wurde zwischen der PfarreX als "Vermieterin und Baurechtsgeberin" und dem VerbandX (= Beschwerdeführerin, Bf) als "Mieterin und Baurechtsnehmerin" ein "1. Mietvertrag und 2. Vorvertrag zu einem Baurechtsvertrag" auszugsweise folgenden Inhaltes abgeschlossen:

" ... Präambel:

Die Pfarre ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Gst1 samt dem darauf errichteten Objekt A1 sowie A2. Der VerbandX, bestehend aus den Gemeinden ... betreibt in den Räumlichkeiten der auf der Gst ... errichteten Objekte einen Kindergarten. Eine gänzliche Überlassung der Gst ... samt der darauf errichteten Objekte an den VerbandX im Rahmen eines Baurechtes an der Gst ist derzeit nicht möglich, da eine sich im Dachgeschoss befindliche Wohnung von der Vermieterin noch bis zum 31.12.2018 vermietet wurde und nach deren Räumung ebenfalls an den VerbandX zur Nutzung übergeben werden soll. Damit einhergehend kommen die Vertragsteile überein, dass der VerbandX bis 31.12.2018 die ihm von der Pfarre überlassenen Räumlichkeiten im Rahmen eines Mietverhältnisses nutzt und nach Räumung der Wohnung im Dachgeschoss ... dem VerbandX an der Gst1 ein Baurecht eingeräumt wird.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsteile nachstehenden

MIETVERTRAG

.....
III. Mietdauer:

Das gegenständliche Mietverhältnis begann am 1.11.2013 und wird befristet bis 31.12.2018 abgeschlossen. ... Nach Ablauf dieser Vertragsdauer verpflichten sich die Vertragsteile einen Baurechtsvertrag hinsichtlich der Gst1 samt der darauf errichteten Objekte ... inhaltlich des im gegenständlichen Vertragswerk ausgewiesenen Baurechtsvertrages abzuschließen

.....
In Folge schließen die Vertragsteile nachstehenden

VORVERTRAG zu einem BAURECHTSVERTRAG

I. Gutsbestand (samt Grundbuchsatzzug) ...

II. Vertragsgegenstand:

1. Die Pfarre ... bestellt nunmehr auf der Gst1 ... zu Gunsten des VerbandX ein Baurecht iSd Gesetzes vom ...

2. Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht ausdrücklich an.

III. Vertragsdauer:

1. Das gegenständliche Vertragsverhältnis beginnt am 1.1.2019 und endet am 31.12.2049.

2. (vorzeitige Auflösung) ...

IV. Baurechtszins, Wertsicherung:

1. Der jährliche Baurechtszins für das Baurechtsgrundstück ... wird zwischen den Vertragsteilen mit ... festgesetzt ... Daraus resultierend ergibt sich sohin ein Gesamtbaurechtszins von netto EUR 11.256 zuzüglich einer allfälligen gesetzlichen Mehrwertsteuer, die derzeit noch nicht vorgesehen ist. Für den Fall, dass das Objekt A2 durch die Baurechtsnehmerin auf deren Kosten aufgestockt und damit die Kubatur vergrößert wird, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, für diese Mehrkubatur beginnend mit Fertigstellung dieser Arbeiten an die Baurechtsgeberin einen zusätzlichen jährlichen Baurechtzins ... zu bezahlen.

2. Der Baurechtszins ist im Vorhinein bis zum 31.1. eines jeden Jahres fällig und bei der von der Baurechtsgeberin namhaft gemachten Zahlstelle zu entrichten.

3. (Wertsicherung)

4. (Verzugszinsen)

5. (grundbücherliche Sicherstellung als Reallast)

V. Vertragzweck:

1. Vertragszweck bilden ausschließlich Kinderbetreuungseinrichtungen des

VerbandX ...

2. Die Baurechtsnehmerin hat die der Baurechtsgeberin als Eigentümerin des Baurechtsareals obliegenden Verpflichtungen ... mit Rechtskraft des Hauptvertrages und Vorliegen der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung zu übernehmen ...

3. (Benützung ...)

4. Besitz und Genuss sowie Wag und Gefahr am vertragsgegenständlichen Grundstück gehen mit Rechtskraft des Hauptvertrages und Vorliegen der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung auf die Baurechtsnehmerin über. Diese ist verpflichtet, alle ab diesem Zeitpunkt entstehenden ... Steuern und öffentlichen Abgaben aus eigenem zu bezahlen

5. – 11. (Bestimmungen zu Erhaltung, Benützung, Haftung etc.)

VI. Verfügung über die Baurechtsliegenschaft:

Ausdrücklich wird zwischen den Vertragsteilen vereinbart, dass die Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsliegenschaft keine Hypotheken bestellt. ...

VII. Rechte und Lasten:

1. Die Übergabe und Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes an die Baurechtsnehmerin in Besitz und Genuss, Wag und Gefahr erfolgt mit Rechtswirksamkeit des Baurechtshauptvertrages und Vorliegen der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung.

2. - 5.

VIII. Rückstellung:

Der Baurechtsgeberin steht das Recht zu, dass mit Beendigung des Baurechtes die auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauwerke samt dem festen Inventar ohne Anspruch auf Entschädigung in das Eigentum der Baurechtsgeberin überzugehen haben.

IX. Kosten, Steuern und Gebühren:

1. Die Vertragserrichtung des Vor- und Hauptvertrages sowie Verbücherung des Hauptvertrages erfolgt durch die Baurechtsgeberin. Alle mit der Errichtung des Vor- und Hauptvertrages und der Verbücherung desselben verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren ... trägt die Baurechtsnehmerin. Diese hat auch die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer, sämtliche Erschließungskosten und sämtliche mit der baulichen Nutzung verbundenen Abgaben sowie schlussendlich die Grundsteuer zu übernehmen.

2. -3. (Rechtsvertretung)

X. Erklärung:

1. Die Baurechtsnehmerin erklärt gemäß § 11 Abs 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 durch den beabsichtigten Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen.

2. Dieser Vertrag wird vorbehaltlich der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bei

d er Bezirkshauptmannschaft ... abgeschlossen.

3. Die Verbandsversammlung hat am 10.7.2015 den vorliegenden Vertrag einstimmig genehmigt.

XI. Kirchenaufsichtsbehördliche Genehmigung:

Der Vorvertrag als auch der Hauptvertrag samt allfälliger Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung, wobei für den Fall der Erteilung der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung für den Vorvertrag auch der Hauptvertrag kirchenaufsichtsbehördlich genehmigt wird, wenn dieser dem Inhalt des Vorvertrages entspricht.

XII. Aufsandungsurkunde:

Die Vertragsteile verpflichten sich nach Bildung des Gesamthaurechtszinses gemäß Punkt IV. des Vorvertrages ... binnen 14 Tagen ab Vorlage die Aufsandungsurkunde beglaubigt zu unterfertigen.

XIII. Allgemeine Bestimmungen:

1. – 6. (Anfechtungsverzicht, Gerichtsstand, Schriftlichkeit, Übergang auf Rechtsnachfolger etc.) ..."

Obiger Vertrag wurde am 27.7.2015 durch die jeweiligen Vertreter der Vertragsteile (Dekan bzw. Verbandsobmann) unterfertigt und laut Stampiglie seitens des Bischöflichen Ordinariates der Diözese XY am 29.7.2015 zu Gen. Zl. xxx genehmigt.

Das Finanzamt hat dazu mit Bescheid vom 20.10.2015, StrNr. der Bf ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 348.936 (= jährl. Baurechtszins x gesamte Dauer 31 Jahre) die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 12.212,76 vorgeschrieben; die Festsetzung erfolgte vorläufig gemäß § 200 Abs. 1 BAO, da der Umfang der Abgabepflicht (bis zum Bekanntwerden des gemeinen Wertes) noch ungewiss sei. Begründend wird weiters ausgeführt, für das Entstehen der Steuerschuld sei der Beginn des Baurechtes unmaßgeblich; lt. Vertragspunkt II. werde das Baurecht ausdrücklich angenommen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde wird im Wesentlichen eingewendet:

Zufolge Punkt III. des Mietvertrages hätten die Vertragsparteien vereinbart, dass nach Ende des Mietverhältnisses ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden solle, dessen Inhalt in der Vertragsurkunde unter der Überschrift "Vorvertrag" festgehalten worden sei. Der Abschluss des Hauptvertrages sei von der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung abhängig (Punkt XI. des Vorvertrages), worauf für die Bf kein Rechtsanspruch bestehe. Zudem sei der Baurechtszins (Punkt IV.) der Höhe nach nicht zur Gänze bestimmt.

Das Fehlen rechtlicher Voraussetzungen sei einer aufschiebenden Bedingung iSd § 8 Abs. 2 GrEStG gleichzuhalten, sodass die Grunderwerbsteuer für die Einräumung des Baurechtes erst bei Eintritt dieser Voraussetzungen entstehen könne. Hiezu zähle einerseits die zeitliche Frist (= Einräumung erst mit Ende des Mietzeitraumes), zum

Anderen der noch abzuschließende Hauptvertrag, der kirchenaufsichtsbehördlich zu genehmigen sei. Aufgrund des Mietvertrages und des darin enthaltenen Vorvertrages bestehe daher kein daraus ableitbarer Rechtsanspruch der Bf auf Abschluss des Hauptvertrages zur Begründung des Baurechtes. Zudem sei die Höhe des Baurechtszinses im Hinblick auf allfällige Bauführungen zum Zeitpunkt des Mietvertrages noch unbestimmt. Darüber hinaus bedürfe der Erwerb des Baurechtes noch einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Erst mit Eintritt aller genannten Bedingungen und Genehmigungen könne die Steuerschuld entstehen.

Der Höhe nach sei als Bemessungsgrundlage zu Unrecht der gemeine Wert der Liegenschaft herangezogen worden. Der Wert des Baurechtes bestimme sich jedoch nach § 15 BewG mit maximal dem 18fachen Jahreswert des Baurechtszinses, woraus sich gegenständlich der Betrag/Kapitalwert von € 202.608 sowie die 3,5%ige Grunderwerbsteuer mit € 7.091,28 errechne.

Es werde daher die ersatzlose Behebung des bekämpften Bescheides, in eventu die Festsetzung vom Wert des Baurechtes in Anwendung des § 15 BewG, in eventu die Aufhebung und Zurückverweisung an die Abgabenbehörde, beantragt.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 14.4.2016 hat das Finanzamt der Beschwerde teilweise stattgegeben und die Grunderwerbsteuer ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 209.361 im Betrag von € 7.327,66 vorläufig festgesetzt. Begründend wird dargelegt, da im Vorvertrag der Bauzins, die Dauer und der Umfang des Baurechtes konkret festgelegt worden seien und die Diözese die Genehmigung erteilt habe, seien die von der Bf eingewendeten aufschiebenden Bedingungen bereits eingetreten. Zur Bemessung sei mangels bekannt gegebenem Wert der Liegenschaft vorläufig der zu bezahlende Bauzins heranzuziehen. Aufgrund der Baurechtsdauer von nur 31 Jahren (und nicht zumindest 50 Jahren) sei die Grunderwerbsteuer ausgehend von anteilig 60 % von (bisher) € 348.936, sohin von einer Bemessungsgrundlage von € 209.361 zu berechnen.

Mit Antrag vom 24.5.2016 wurde die Vorlage der Beschwerde zur Entscheidung durch das Bundesfinanzgericht ohne weitere Begründung begehrt.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG), BGBI 1987/309 idG, unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit sich der Rechtsvorgang auf ein inländisches Grundstück bezieht.

Nach § 2 Abs. 1 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen.

Gemäß § 2 Abs. 2 Z 1 GrEStG stehen Baurechte den Grundstücken gleich.

Nach der Begriffsbestimmung des § 1 Abs. 1 Baurechtsgesetz ist das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche (eines fremden Grundstückes) ein Bauwerk zu haben.

Gemäß § 5 Abs. 1 leg. cit. wird das Baurecht, dessen Entstehung Titel und Erwerbsart voraussetzt, durch die bucherliche Eintragung als Last des Grundstückes begründet. Den Titel bildet der Baurechtsvertrag, die Erwerbsart (Modus) besteht in der Eintragung im Grundbuch.

Da das Baurecht als solches dem Grundstück gleichsteht, wird durch den Vertrag über die Begründung des Baurechtes der Anspruch auf Übereignung des Baurechtes selbst begründet. Der Baurechtsvertrag ist also ein Rechtsgeschäft auf Übereignung, dh.

Bestellung des Baurechtes. Der Baurechtsvertrag unterliegt daher dem Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG (vgl. VwGH 20.2.2003, 2000/16/0012; siehe *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 263 zu § 1 GrEStG bzw. Rz 47 zu § 2 GrEStG).

1.) Abgrenzung Punktation und Vorvertrag:

a) Unter einer Punktation versteht § 885 ABGB einen von den Vertragspartnern unterfertigten Entwurf über die Hauptpunkte (essentialia negotii) des Rechtsgeschäftes. Sie gibt einen unmittelbaren Anspruch auf Leistung und – im Gegensatz zum Vorvertrag – nicht bloß auf Abschluss des Vertrages (VwGH 22.10.1981, 16/2571/79).

Aufgrund einer Punktation kann sowohl auf Errichtung und Fertigung der förmlichen Vertragsurkunde als auch direkt auf Erfüllung geklagt werden (VwGH 22.9.1978, 2260/77).

Solche Punktationen begründen bereits einen Anspruch auf Übereignung und stellen damit Verpflichtungsgeschäfte im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG dar (VwGH 23.2.1984, 82/16/0093).

Eine Punktation nach § 885 ABGB, die die Hauptpunkte des Kaufvertrages enthält, unterliegt somit der Steuerpflicht, da sie die in ihr ausgedrückten Rechte und Pflichten bereits begründet und, obzwar noch zur Errichtung der vorbehaltenen formellen Urkunde verpflichtend, selbst schon die Wirkungen eines Hauptvertrages hat (VwGH 29.7.2004, 2004/16/0053; siehe in *Fellner*, aaO, Rz 143 f. zu § 1 mit weiterer hg. Judikatur).

b) Davon zu unterscheiden ist der Vorvertrag. Vorverträge sind gemäß § 936 ABGB verbindliche Vereinbarungen, *in Zukunft* einen Vertrag mit bestimmtem Inhalt abzuschließen.

Dabei stehen Punktation und Vorvertrag einander insofern gleich, als erstere die "Hauptpunkte" und der Vorvertrag die "wesentlichen Stücke des Vertrages" enthalten muss, dh. beide ihrem Inhalt nach also als Hauptvertrag müssten bestehen können (vgl. VwGH 22.10.1981, 16/2571/79).

Zentrales Begriffsmerkmal des Vorvertrages ist der korrespondierende Wille der Parteien, nicht schon den Hauptvertrag abzuschließen, sondern seinen Abschluss erst zu vereinbaren, ein Hinausschieben der endgültigen Verpflichtung, da die *Zeit noch nicht reif ist* (zB VwGH 18.9.2003, 2000/16/0615; VwGH 29.3.2007, 2005/16/0108).

Leistungsgegenstand ist der Abschluss des Hauptvertrages bzw. die Verpflichtung, künftig einen Vertrag zu schließen. Der Vertrag ist verbindlich, wenn die Zeit der Abschließung und die wesentlichen Stücke des Vertrages bestimmt sind.

Der Anspruch aus dem Vorvertrag richtet sich also zum Unterschied von der Punktation nur auf Abschließung des Vertrages, nicht bereits auf Erfüllung (vgl. VwGH 29.7.2004, 2003/16/0135 u.v.a.).

In einem solchen Vorvertrag gemäß § 936 ABGB ist noch kein für die Annahme eines Erwerbsvorganges gem. § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 erforderliches Verpflichtungsgeschäft gelegen, weshalb durch einen Vorvertrag *keine Abgabepflicht* nach dem Grunderwerbsteuergesetz entsteht (VwGH 20.9.1984, 83/16/0117 u.a.; siehe zu vor: *Fellner*, aaO, Rz 150 ff. zu § 1 GrEStG).

2.) Rechtliche Würdigung:

Im vorliegenden Beschwerdefall lässt das am 27.7.2015 abgeschlossene Vertragswerk in Würdigung des gesamten Inhaltes recht deutlich den übereinstimmenden Willen beider Vertragsparteien dahin erkennen, erst zukünftig einen Baurechtsvertrag als Hauptvertrag abschließen zu wollen.

Insbesondere wird nämlich in der "Präambel" des Vertrages vereinbart, dass eine Überlassung der betreffenden Liegenschaft samt der darauf errichteten Objekte im Rahmen eines Baurechtes gesamtumfänglich "*derzeit nicht möglich ist*", da eine darin befindliche Dachgeschoßwohnung noch bis 31.12.2018 vermietet ist, welche aber ebenfalls an die Bf zur Nutzung übergeben werden solle. Aus diesem Grund ("damit einhergehend") wurde daher zunächst ein Mietvertrag abgeschlossen und zugleich festgelegt, dass nach Räumung der betr. Wohnung, dh. erst ab 1.1.2019, an die Bf ein Baurecht eingeräumt werden wird.

Diesbezüglich *verpflichten sich* die Vertragsteile im Weiteren unter Punkt III. des Mietvertrages, nach dessen Ablauf "*einen Baurechtsvertrag hinsichtlich der Gst1 samt der darauf errichteten Objekte ... inhaltlich des im gegenständlichen Vertragswerk ausgewiesenen Baurechtsvertrages abzuschließen.*"

Daneben wird mehrfach im "*Vorvertrag zum Baurechtsvertrag*" (siehe dort unter Punkten V. 2., V. 4. und VII. 1.) ausdrücklich festgehalten, dass ua. alle der Baurechtsgeberin obliegenden Verpflichtungen sowie die Besitzübertragung (erst) mit *Rechtskraft* bzw. *Rechtswirksamkeit des (Baurechts)Hauptvertrages* (sowie Vorliegen der kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung) auf die Bf als Baurechtsnehmerin übergehen werden.

Aus dem Gesamtzusammenhalt erschließt sich daher für das Bundesfinanzgericht, da aus dem genannten Grund die Voraussetzungen für eine Erfüllung bzw. Ausführung eines Baurechtes offenkundig "derzeit" nicht gegeben sind und daher sozusagen "die Zeit noch nicht reif ist" (vgl. VwGH 29.3.2007, 2005/16/0108), der korrespondierende Parteiwille, nach Beendigung des Mietverhältnisses den Baurechtsvertrag als Hauptvertrag, und zwar "inhaltlich des" im Vertragswerk bereits ausformuliert abgeschlossenen "Vorvertrages", abschließen zu wollen.

In einem solchen Fall, wenn also eine verbindliche Vereinbarung getroffen wurde, *in Zukunft* einen Vertrag mit bestimmtem Inhalt abzuschließen, liegt aber ein Vorvertrag iSd § 936 ABGB vor. Dadurch wird (noch) kein für die Annahme eines Erwerbsvorganges gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987 erforderliches Verpflichtungsgeschäft verwirklicht.

Der Vorvertrag unterliegt damit nicht der Grunderwerbsteuerpflicht.

Daran ändert – entgegen dem Dafürhalten des Finanzamtes – auch nichts der Umstand, dass im gegenständlichen "Vorvertrag" bereits alle wesentlichen Vertragselemente – wie etwa Höhe des Bauzinses, Dauer und Umfang des Baurechtes - im Detail konkret ausgearbeitet und festgelegt worden sind. Wie oben unter 2 b) dargelegt, muss nämlich ein Vorvertrag, um überhaupt verbindlich zu sein, einen bestimmten Inhalt aufweisen und – ähnlich einer Punktation – die "wesentlichen Stücke des Vertrages" schon soweit enthalten, dass er seinem Inhalt nach auch als Hauptvertrag bestehen könnte.

Die Formulierung unter Punkt II. des "Vorvertrages" dahin, dass "*nunmehr*" ein Baurecht bestellt wird und die Bf dieses "*ausdrücklich annimmt*", worauf das Finanzamt im Hinblick auf die von ihm angenommene, bereits entstandene Steuerschuld Bezug nimmt, kann ebenso zu keiner anders gelagerten Rechtsansicht des Bundesfinanzgerichtes führen. Unter Bedachtnahme auf Punkt III. des Mietvertrages handelt es sich hiebei nämlich um den – bereits in gegenständlichem Vertragswerk ausgewiesenen - Inhalt des zukünftig/nach Ablauf des Mietverhältnisses noch abzuschließenden Baurechtsvertrages (Hauptvertrages), zu dessen Abschluss sich eben die Vertragsteile zu einem späteren Zeitpunkt verpflichten.

In Würdigung des gesamten Vertragsinhaltes ist daher nach dem daraus hervorkommenden übereinstimmenden Parteiwillen von der Vereinbarung eines (bloßen) Vorvertrages iSd § 936 ABGB auszugehen, der noch keine Grunderwerbsteuerpflicht auslöst.

Nachdem bereits aus diesem Grund der Beschwerde Folge zu geben ist, erübrigt sich auch ein näheres Eingehen auf das sonstige Beschwerdevorbringen zur Frage, ob die Wirksamkeit des Erwerbsvorganges vom Eintritt einer aufschiebenden Bedingung oder etwa der Erteilung einer behördlichen Genehmigung abhängig gewesen wäre (iSd § 8 Abs. 2 GrEStG).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer 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.

Zur Frage, wann ein Vertragsinhalt - in Abgrenzung zur "Punktation" - als "Vorvertrag" zu qualifizieren sein wird, liegt die oben angeführte, langjährige und umfassende VwGH-Rechtsprechung vor. Im Übrigen handelt es sich bei der Auslegung des Vertragsinhaltes um eine Sachverhaltswürdigung, sohin um die Lösung einer *Tatfrage*, jedoch nicht einer "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung". Eine Revision ist daher nicht zugelassen

Innsbruck, am 14. September 2016