

# TE OGH 2004/9/14 5Ob132/04d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.09.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Kuras und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Brigitte C\*\*\*\*\*, vertreten durch Prettenhofer & Jandl, Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Ing. Robert B\*\*\*\*\*, vertreten durch Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft, Rechtsanwälte in Wien, unter Beteiligung aller übrigen Mieter des Hauses \*\*\*\*\*, wegen § 17 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Jänner 2004, GZ 39 R 309/03k-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 25. Juli 2003, GZ 17 Msch 25/03s-7, abgeändert wurde, den SachbeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Kuras und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Brigitte C\*\*\*\*\*, vertreten durch Prettenhofer & Jandl, Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Ing. Robert B\*\*\*\*\*, vertreten durch Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft, Rechtsanwälte in Wien, unter Beteiligung aller übrigen Mieter des Hauses \*\*\*\*\*, wegen Paragraph 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Jänner 2004, GZ 39 R 309/03k-13, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 25. Juli 2003, GZ 17 Msch 25/03s-7, abgeändert wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahingehend abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1976 Mieterin der Räumlichkeiten top Nr. I, VIII, VIIIA und IX im Haus \*\*\*\*\*, das dem Antragsgegner gehört. Die gemieteten Räumlichkeiten weisen eine Fläche von insgesamt 227,49 m<sup>2</sup> auf. Darin enthalten sind Kellerräumlichkeiten im Ausmaß von 96,79 m<sup>2</sup>. Die Antragstellerin ist seit 1976 Mieterin der Räumlichkeiten top Nr. römisch eins, römisch VIII, VIIIA und römisch IX im Haus \*\*\*\*\*, das dem Antragsgegner gehört. Die gemieteten Räumlichkeiten weisen eine Fläche von insgesamt 227,49 m<sup>2</sup> auf. Darin enthalten sind Kellerräumlichkeiten im Ausmaß von 96,79 m<sup>2</sup>.

Die Kellerräumlichkeiten waren im Zeitpunkt der Anmietung für Geschäftszwecke objektiv unbrauchbar. Erst danach sanierte die Antragstellerin die Kellerräumlichkeiten auf eigene Kosten und machte sie für ihre Geschäftszwecke brauchbar. Heute befinden sich im Keller ein Kaminstüberl, in dem auch Gäste bewirtet werden, Toiletteanlagen und das Lager. Der Gastraum weist stärkere Feuchtigkeitsschäden auf, sodass sein Zustand als mäßig bis schlecht zu bezeichnen ist. Zum Zeitpunkt der Anmietung des Geschäftslokals im Jahr 1976 konnte man die von der Antragstellerin gemieteten Kellerkojen nur über den allgemeinen Keller erreichen. Die Antragstellerin hat nach Anmietung eine Stiege errichtet, die von dem im Erdgeschoss gelegenen Lokal zu den Kellerräumlichkeiten führt.

Mit der Behauptung, der Antragsgegner habe das bisher mit einer Nutzfläche von 207,98 m<sup>2</sup> veranschlagte Mietobjekt nunmehr mit 226,66 m<sup>2</sup> bemessen, hat die Antragstellerin am 24. 10. 2001 bei der Schlichtungsstelle für den 8. Wiener Gemeindebezirk die Ausmessung des Mietobjekts und die Feststellung der Nutzfläche iSd § 17 MRG beantragt. Zur Begründung führte sie noch an, dass die Kellerräume bei Anmietung für Lager- und Geschäftszwecke objektiv nicht geeignet gewesen seien und ihre Investitionen gemäß § 17 Abs 2 MRG (idF der WRN 1999) bei der Nutzwertfeststellung außer Betracht zu bleiben hätten. Das Verfahren ist in weiterer Folge gemäß § 40 Abs 1 MRG an das Erstgericht gelangt, wo die Antragstellerin ihr Begehren samt Begründung wiederholte. Mit der Behauptung, der Antragsgegner habe das bisher mit einer Nutzfläche von 207,98 m<sup>2</sup> veranschlagte Mietobjekt nunmehr mit 226,66 m<sup>2</sup> bemessen, hat die Antragstellerin am 24. 10. 2001 bei der Schlichtungsstelle für den 8. Wiener Gemeindebezirk die Ausmessung des Mietobjekts und die Feststellung der Nutzfläche iSd Paragraph 17, MRG beantragt. Zur Begründung führte sie noch an, dass die Kellerräume bei Anmietung für Lager- und Geschäftszwecke objektiv nicht geeignet gewesen seien und ihre Investitionen gemäß Paragraph 17, Absatz 2, MRG in der Fassung der WRN 1999) bei der Nutzwertfeststellung außer Betracht zu bleiben hätten. Das Verfahren ist in weiterer Folge gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG an das Erstgericht gelangt, wo die Antragstellerin ihr Begehren samt Begründung wiederholte.

Der Antragsgegner hat die Abweisung des Sachantrags beantragt. Er ist dem Vorbringen der Antragstellerin im Wesentlichen mit dem Argument entgegengetreten, die Lagerräumlichkeiten im Keller seien der Antragstellerin bereits als Nutzflächen mitvermietet worden, sodass allfällige Verbesserungsarbeiten außer Betracht zu bleiben hätten. Das Erstgericht stellte auf Basis des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts (im Einklang mit der außer Kraft getretenen Entscheidung der Schlichtungsstelle) die betriebskostenrelevante Nutzfläche des Mietobjekts der Antragstellerin (in einer auch die übrigen Mietobjekte berücksichtigenden Auflistung) mit 227,49 m<sup>2</sup> und dementsprechend deren BK-Anteil mit 9,46 % fest. Es wurden also die Kellerräumlichkeiten in die Nutzfläche des Lokals der Antragstellerin einbezogen. In seinen Rechtsausführungen verwies das Erstgericht zunächst auf die Rechtsprechung vor Inkrafttreten der WRN 1999, wonach Veränderungen der Nutzfläche durch Baumaßnahmen nutzflächenrelevant waren, und zwar unabhängig davon, wer die Kosten der Veränderung getragen hatte. Das habe für den Einzug einer Zwischendecke geschaffene Räume ebenso gegolten wie für Kellerräumlichkeiten, deren objektive Eignung zu Geschäftszwecken erst nach Begründung des Mietverhältnisses vom Mieter hergestellt wurde. Die auch auf den gegenständlichen Fall anwendbare Bestimmung des § 17 Abs 2 MRG idF der WRN 1999 ordne jedoch an, dass Veränderungen der Nutzfläche aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren des Mietobjektes bis zur Beendigung des Mietverhältnisses für die Berechnung der Nutzfläche und damit für den Verteilungsschlüssel unberücksichtigt bleiben. Berücksichtige man, dass der Verteilungsschlüssel stabil sein solle und die Novellierung die Praktikabilität der Verwaltung im Auge habe, so könne nicht angenommen werden, dass § 17 Abs 2 MRG auch auf ein bei Abschluss des Mietvertrages unbrauchbares, erst später brauchbar gemachtes Mietobjekt Anwendung finde. Dennoch werde der gegenständliche Fall von der Gesetzesänderung nicht erfasst. Durch den Einbau einer Stiege liege nämlich eine faktische Erweiterung der gemieteten Räumlichkeiten vergleichbar einem Zubau vor. Damit fehle die Tatbestandsvoraussetzung einer Veränderung im Inneren des Mietgegenstandes. Der Antragsgegner hat die Abweisung des Sachantrags beantragt. Er ist dem Vorbringen der Antragstellerin im Wesentlichen mit dem Argument entgegengetreten, die Lagerräumlichkeiten im Keller seien der Antragstellerin bereits als Nutzflächen mitvermietet worden, sodass allfällige Verbesserungsarbeiten außer Betracht zu bleiben hätten. Das Erstgericht stellte auf Basis des eingangs wiedergegebenen Sachverhalts (im Einklang mit der außer Kraft getretenen Entscheidung der Schlichtungsstelle) die betriebskostenrelevante Nutzfläche des Mietobjekts der Antragstellerin (in einer auch die übrigen Mietobjekte berücksichtigenden Auflistung) mit 227,49 m<sup>2</sup> und dementsprechend deren BK-Anteil mit 9,46 % fest. Es wurden also die Kellerräumlichkeiten in die Nutzfläche des Lokals der Antragstellerin einbezogen. In seinen Rechtsausführungen verwies das Erstgericht zunächst auf die Rechtsprechung vor Inkrafttreten der WRN 1999, wonach Veränderungen der Nutzfläche durch Baumaßnahmen nutzflächenrelevant waren, und zwar unabhängig davon, wer die Kosten der

Veränderung getragen hatte. Das habe für den Einzug einer Zwischendecke geschaffene Räume ebenso gegolten wie für Kellerräumlichkeiten, deren objektive Eignung zu Geschäftszwecken erst nach Begründung des Mietverhältnisses vom Mieter hergestellt wurde. Die auch auf den gegenständlichen Fall anwendbare Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 2, MRG in der Fassung der WRN 1999 ordne jedoch an, dass Veränderungen der Nutzfläche aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters im Inneren des Mietobjektes bis zur Beendigung des Mietverhältnisses für die Berechnung der Nutzfläche und damit für den Verteilungsschlüssel unberücksichtigt bleiben. Berücksichtige man, dass der Verteilungsschlüssel stabil sein solle und die Novellierung die Praktikabilität der Verwaltung im Auge habe, so könne nicht angenommen werden, dass Paragraph 17, Absatz 2, MRG auch auf ein bei Abschluss des Mietvertrages unbrauchbares, erst später brauchbar gemachtes Mietobjekt Anwendung finde. Dennoch werde der gegenständliche Fall von der Gesetzesänderung nicht erfasst. Durch den Einbau einer Stiege liege nämlich eine faktische Erweiterung der gemieteten Räumlichkeiten vergleichbar einem Zubau vor. Damit fehle die Tatbestandsvoraussetzung einer Veränderung im Inneren des Mietgegenstandes.

Das Gericht zweiter Instanz stellte in Stattgebung eines Rekurses der Antragstellerin die Nutzfläche ihres Mietobjektes (unter Herausrechnung der Kellerräumlichkeiten) mit 130,70 m<sup>2</sup> und dementsprechend den BK-Anteil mit 5,66 % fest. Es war der Meinung, dass die Baumaßnahmen der Antragstellerin gemäß § 17 Abs 2 letzter Satz MRG idF der WRN 1999 bei der Feststellung der Nutzfläche außer Betracht zu bleiben hätten. Wenn in den einschlägigen Gesetzesmaterialien ausgeführt wird, die Richtigkeit der Abrechnung solle nicht durch Änderungen marginaler Art, wie etwa das Verfliesen eines Badezimmers, in Frage gestellt werden, so bedeute dies nicht, dass nur marginale Nutzflächenänderungen unberücksichtigt bleiben müssten. Es fielen vielmehr auch weitreichende Änderungen in den Anwendungsbereich der neuen Regelung. Schon bisher seien selbst weitgehende Änderungen, wie etwa Zwischendecken, berücksichtigt worden (MietSlg 38.373, 40.375, 41.282). Auf welche Weise die Änderung der Nutzfläche bewirkt wird, sei im Gesetz nur dahin definiert, dass die Änderung durch eine bauliche Maßnahme bewirkt sein muss. Werde durch eine bauliche Maßnahme die Brauchbarkeit eines Objektes hergestellt und veränderte sich dadurch - wie hier - die Nutzfläche, so erfülle auch diese Änderung das gesetzliche Erfordernis, weil sie sich als Folge der baulichen Maßnahmen darstelle. Das Gericht zweiter Instanz stellte in Stattgebung eines Rekurses der Antragstellerin die Nutzfläche ihres Mietobjektes (unter Herausrechnung der Kellerräumlichkeiten) mit 130,70 m<sup>2</sup> und dementsprechend den BK-Anteil mit 5,66 % fest. Es war der Meinung, dass die Baumaßnahmen der Antragstellerin gemäß Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG in der Fassung der WRN 1999 bei der Feststellung der Nutzfläche außer Betracht zu bleiben hätten. Wenn in den einschlägigen Gesetzesmaterialien ausgeführt wird, die Richtigkeit der Abrechnung solle nicht durch Änderungen marginaler Art, wie etwa das Verfliesen eines Badezimmers, in Frage gestellt werden, so bedeute dies nicht, dass nur marginale Nutzflächenänderungen unberücksichtigt bleiben müssten. Es fielen vielmehr auch weitreichende Änderungen in den Anwendungsbereich der neuen Regelung. Schon bisher seien selbst weitgehende Änderungen, wie etwa Zwischendecken, berücksichtigt worden (MietSlg 38.373, 40.375, 41.282). Auf welche Weise die Änderung der Nutzfläche bewirkt wird, sei im Gesetz nur dahin definiert, dass die Änderung durch eine bauliche Maßnahme bewirkt sein muss. Werde durch eine bauliche Maßnahme die Brauchbarkeit eines Objektes hergestellt und veränderte sich dadurch - wie hier - die Nutzfläche, so erfülle auch diese Änderung das gesetzliche Erfordernis, weil sie sich als Folge der baulichen Maßnahmen darstelle.

Einziges weiteres Erfordernis sei, dass die Baumaßnahme ausschließlich im Inneren des Mietgegenstandes gesetzt wurde, dass also die Grenzen des Objektes nicht verändert wurden. Ein Zubau an einem im Erdgeschoss gelegenen Mietgegenstand, etwa durch Verbauung der Gartenfläche, sei demnach von der Anordnung des § 17 Abs 2 MRG idF der WRN 1999 nicht erfasst. Die Balkonverglasung sei in der zitierten Bestimmung ausdrücklich genannt worden, weil sich ansonsten die Streitfrage stellen könnte, ob sie noch als Maßnahme im Inneren des Objektes zu verstehen ist. Die Antragstellerin habe im Jahr 1976 das Geschäftslokal mitsamt den Kellerräumen als einheitliches Objekt angemietet. Die Maßnahmen zur Herstellung der Brauchbarkeit habe sie in den Kellerräumlichkeiten, also im Inneren ihres Bestandobjektes gesetzt; auch der Umfang desselben sei insgesamt nicht verändert worden. Die baulichen Maßnahmen, welche die Brauchbarkeit der Kellerräumlichkeiten herstellten und damit zur Veränderung der Nutzfläche führten, seien demnach im Inneren der Kellerräumlichkeiten, also des Bestandobjektes, gesetzt worden. Die Herstellung einer Verbindungsstiege von dem im Erdgeschoss gelegenen Geschäftslokal zu den Kellerräumlichkeiten mache diese entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichts nicht zu einem Zubau, weil darunter die Schaffung eines vorher nicht existenten Raumes zu verstehen wäre. In diesem Zusammenhang sei auch auf Ostermayer zu verweisen, der selbst Anbauten im Erdgeschoss unmittelbar unter einem Balkon als eine Veränderung

im Sinne des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG verstehe, wenn der Umfang der Balkonverglasung nicht verlassen wird (vgl Ostermayer, Mietrechtsgesetz, 239). Auch der Umstand, dass durch die Brauchbarmachung der Kellerräumlichkeiten höhere Betriebskosten entstehen, spreche keinesfalls gegen die Anwendbarkeit des § 17 Abs 2 MRG. Dies hätte sonst auch für unstrittig in den Anwendungsbereich fallende Zwischendecken zu gelten. Auch hier stehe dem Mieter eine größere Nutzfläche zur Verfügung, durch welche allenfalls vermehrt Betriebskosten anfallen. Einziges weiteres Erfordernis sei, dass die Baumaßnahme ausschließlich im Inneren des Mietgegenstandes gesetzt wurde, dass also die Grenzen des Objektes nicht verändert wurden. Ein Zubau an einem im Erdgeschoss gelegenen Mietgegenstand, etwa durch Verbauung der Gartenfläche, sei demnach von der Anordnung des Paragraph 17, Absatz 2, MRG in der Fassung der WRN 1999 nicht erfasst. Die Balkonverglasung sei in der zitierten Bestimmung ausdrücklich genannt worden, weil sich ansonsten die Streitfrage stellen könnte, ob sie noch als Maßnahme im Inneren des Objektes zu verstehen ist. Die Antragstellerin habe im Jahr 1976 das Geschäftslokal mitsamt den Kellerräumen als einheitliches Objekt angemietet. Die Maßnahmen zur Herstellung der Brauchbarkeit habe sie in den Kellerräumlichkeiten, also im Inneren ihres Bestandobjektes gesetzt; auch der Umfang desselben sei insgesamt nicht verändert worden. Die baulichen Maßnahmen, welche die Brauchbarkeit der Kellerräumlichkeiten herstellten und damit zur Veränderung der Nutzfläche führten, seien demnach im Inneren der Kellerräumlichkeiten, also des Bestandobjektes, gesetzt worden. Die Herstellung einer Verbindungsstiege von dem im Erdgeschoss gelegenen Geschäftslokal zu den Kellerräumlichkeiten mache diese entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichts nicht zu einem Zubau, weil darunter die Schaffung eines vorher nicht existenten Raumes zu verstehen wäre. In diesem Zusammenhang sei auch auf Ostermayer zu verweisen, der selbst Anbauten im Erdgeschoss unmittelbar unter einem Balkon als eine Veränderung im Sinne des Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG verstehe, wenn der Umfang der Balkonverglasung nicht verlassen wird (vergleiche Ostermayer, Mietrechtsgesetz, 239). Auch der Umstand, dass durch die Brauchbarmachung der Kellerräumlichkeiten höhere Betriebskosten entstehen, spreche keinesfalls gegen die Anwendbarkeit des Paragraph 17, Absatz 2, MRG. Dies hätte sonst auch für unstrittig in den Anwendungsbereich fallende Zwischendecken zu gelten. Auch hier stehe dem Mieter eine größere Nutzfläche zur Verfügung, durch welche allenfalls vermehrt Betriebskosten anfallen.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der hier gegenständlichen Frage, ob in der Herstellung der Brauchbarkeit eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 17 Abs 2 MRG zu sehen ist. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der hier gegenständlichen Frage, ob in der Herstellung der Brauchbarkeit eine bauliche Maßnahme im Sinne des Paragraph 17, Absatz 2, MRG zu sehen ist.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichtes hat der Antragsgegner Revisionsrekurs mit dem primären Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt wird. Hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragstellerin und (nachträglich) auch allen übrigen Mietern des Hauses wurde die Möglichkeit Gegenäußerung eingeräumt. Lediglich die Antragstellerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung, in der sie die Bestätigung der rekursgerichtlichen Entscheidung beantragte.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig und ist seines Abänderungsbegehrens auch berechtigt.

Unter dem Gesichtspunkt der Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Verfahrens rügt der Rechtsmittelwerber die Annahme des Rekursgerichtes, die Unbrauchbarkeit der verfahrensgegenständlichen Kellerräumlichkeiten im Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragstellerin stehe außer Streit bzw unbekämpft fest. Von Anfang an behauptet und durch die Beweisergebnisse bestätigt worden sei vielmehr, dass der Antragstellerin die Kellerräumlichkeiten als top I vermietet wurden und dass sie immer für Geschäftszwecke, insbesondere als Lager für den gastgewerblichen Betrieb der Antragstellerin, genutzt werden konnten. In seiner Rechtsrüge schließt der Antragsgegner aus diesem (allenfalls noch genauer zu erhebenden) Umstand die Nutzflächenrelevanz der Kellerräumlichkeiten. Durch deren Ausbau sei nur eine andere (bessere) Nutzungsmöglichkeit geschaffen worden. Unterstelle man aber, die Kellerräumlichkeiten seien nicht für Geschäftszwecke vermietet worden, sei dem Erstgericht beizupflichten, dass die Ausbauarbeiten der Antragstellerin nicht im Inneren des Mietobjekts stattgefunden haben. Die Decke, die durchbrochen werden musste,

um die Kellerräumlichkeiten direkt vom Geschäftslokal der Antragstellerin zugänglich zu machen, sei nämlich vom Mietvertrag nicht umfasst gewesen. Es seien zwei rechtlich verschiedene Mietobjekte verbunden worden. Unter dem Gesichtspunkt der Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Verfahrens rügt der Rechtsmittelwerber die Annahme des Rekursgerichts, die Unbrauchbarkeit der verfahrensgegenständlichen Kellerräumlichkeiten im Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragstellerin stehe außer Streit bzw. unbekämpft fest. Von Anfang an behauptet und durch die Beweisergebnisse bestätigt worden sei vielmehr, dass der Antragstellerin die Kellerräumlichkeiten als top römisch eins vermietet wurden und dass sie immer für Geschäftszwecke, insbesondere als Lager für den gastgewerblichen Betrieb der Antragstellerin, genutzt werden konnten. In seiner Rechtsrüge schließt der Antragsgegner aus diesem (allenfalls noch genauer zu erhebenden) Umstand die Nutzflächenrelevanz der Kellerräumlichkeiten. Durch deren Ausbau sei nur eine andere (bessere) Nutzungsmöglichkeit geschaffen worden. Unterstelle man aber, die Kellerräumlichkeiten seien nicht für Geschäftszwecke vermietet worden, sei dem Erstgericht beizupflichten, dass die Ausbauarbeiten der Antragstellerin nicht im Inneren des Mietobjekts stattgefunden haben. Die Decke, die durchbrochen werden musste, um die Kellerräumlichkeiten direkt vom Geschäftslokal der Antragstellerin zugänglich zu machen, sei nämlich vom Mietvertrag nicht umfasst gewesen. Es seien zwei rechtlich verschiedene Mietobjekte verbunden worden.

All das wurde von der Antragstellerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung bestritten, ua mit dem Argument, eine Korrektur der erstgerichtlichen Feststellungen sei im Hinblick auf die verspätete (unrichtig adressierte) Beantwortung des Rekurses gegen den erstgerichtlichen Sachbeschluss (in dem die hier wiederholte Tatsachen- und Mängelrüge ausgeführt wurde) gar nicht mehr möglich.

Dazu wurde erwogen:

Die gerügte Aktenwidrigkeit liegt schon deshalb nicht vor, weil der fraglichen Feststellung (Außerstreitstellung) im Hinblick auf die noch auszuführenden rechtlichen Erwägungen keine Entscheidungsrelevanz zukommt. Gleiches gilt für den geltend gemachten Verfahrensmangel. Zusätzlicher Ausführungen dazu bedarf es nicht (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). In rechtlicher Hinsicht ist davon auszugehen, dass zwar Stabentheiner (Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 285) in seiner Deutung der Gesetzesmaterialien eine möglichst großzügige Anwendung der hier relevanten Bestimmungen des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG idF der WRN 1999 befürwortet und die Rechtsansicht des Rekursgerichtes zu decken scheint (aaO, IV B), in anderen Lehrmeinungen jedoch zu teleologischen Beschränkungen des Anwendungsbereichs geraten wird, um den vom Gesetzgeber zweifellos nicht gewünschten Effekt zu vermeiden, dass ein nach der früheren Rechtslage recte praktizierter Aufteilungsschlüssel für die Betriebskosten schon vor der Beendigung des fraglichen Mietverhältnisses umgestoßen werden muss (Würth, Die Wohnrechtsnovelle 1999 [Allgemeiner Teil und MRG] - kritisch betrachtet, wobl 101 und 133) oder gar ein Mieter, bei dem die Vergrößerung der nutzbaren Fläche zu einem erheblichen Ansteigen der Bewirtschaftungskosten des Hauses geführt hat, nur unproportional zur Deckung der Mehrkosten beiträgt (Vonkilch, Die Neuerungen der MRG-Novelle 2001 und ihr Beitrag zur Konsolidierung des Wohnrechts, 39 [44 ff]). Die gerügte Aktenwidrigkeit liegt schon deshalb nicht vor, weil der fraglichen Feststellung (Außerstreitstellung) im Hinblick auf die noch auszuführenden rechtlichen Erwägungen keine Entscheidungsrelevanz zukommt. Gleiches gilt für den geltend gemachten Verfahrensmangel. Zusätzlicher Ausführungen dazu bedarf es nicht (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO). In rechtlicher Hinsicht ist davon auszugehen, dass zwar Stabentheiner (Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, wobl 1999, 285) in seiner Deutung der Gesetzesmaterialien eine möglichst großzügige Anwendung der hier relevanten Bestimmungen des Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG in der Fassung der WRN 1999 befürwortet und die Rechtsansicht des Rekursgerichtes zu decken scheint (aaO, römisch IV B), in anderen Lehrmeinungen jedoch zu teleologischen Beschränkungen des Anwendungsbereichs geraten wird, um den vom Gesetzgeber zweifellos nicht gewünschten Effekt zu vermeiden, dass ein nach der früheren Rechtslage recte praktizierter Aufteilungsschlüssel für die Betriebskosten schon vor der Beendigung des fraglichen Mietverhältnisses umgestoßen werden muss (Würth, Die Wohnrechtsnovelle 1999 [Allgemeiner Teil und MRG] - kritisch betrachtet, wobl 101 und 133) oder gar ein Mieter, bei dem die Vergrößerung der nutzbaren Fläche zu einem erheblichen Ansteigen der Bewirtschaftungskosten des Hauses geführt hat, nur unproportional zur Deckung der Mehrkosten beiträgt (Vonkilch, Die Neuerungen der MRG-Novelle 2001 und ihr Beitrag zur Konsolidierung des Wohnrechts, 39 [44 ff]).

Würth (aaO) schlägt vor, die Bestimmung des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG idF der WRN 1999 als Friedensregelung zu verstehen, die - bezogen auf den gegenständlichen Fall - nicht zur Anwendung kommen soll, wenn die baulichen

Veränderungen des Mieters schon vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 (am 1. 1. 2000) zu einer Änderung des Betriebskostenschlüssels geführt haben. Nach diesem Gesetzesverständnis wären erhebliche Zweifel an der vom Rekursgericht getroffenen Entscheidung angebracht, weil das Vorbringen der Antragstellerin vermuten lässt, sie verlange die Korrektur eines schon lange bestehenden Betriebskostenschlüssels, der - im Einklang mit der früheren Rechtslage (RIS-Justiz RS0069963) - auf der Nutzflächenrelevanz der von der Antragstellerin für den gastgewerblichen Betrieb adaptierten Kellerräumlichkeiten aufbaute. Die mangelnde Erörterung dieser Frage durch die Vorinstanzen lässt jedoch eine mit dieser Rechtsansicht begründete sofortige Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung nicht zu. Würth (aaO) schlägt vor, die Bestimmung des Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG in der Fassung der WRN 1999 als Friedensregelung zu verstehen, die - bezogen auf den gegenständlichen Fall - nicht zur Anwendung kommen soll, wenn die baulichen Veränderungen des Mieters schon vor dem Inkrafttreten der WRN 1999 (am 1. 1. 2000) zu einer Änderung des Betriebskostenschlüssels geführt haben. Nach diesem Gesetzesverständnis wären erhebliche Zweifel an der vom Rekursgericht getroffenen Entscheidung angebracht, weil das Vorbringen der Antragstellerin vermuten lässt, sie verlange die Korrektur eines schon lange bestehenden Betriebskostenschlüssels, der - im Einklang mit der früheren Rechtslage (RIS-Justiz RS0069963) - auf der Nutzflächenrelevanz der von der Antragstellerin für den gastgewerblichen Betrieb adaptierten Kellerräumlichkeiten aufbaute. Die mangelnde Erörterung dieser Frage durch die Vorinstanzen lässt jedoch eine mit dieser Rechtsansicht begründete sofortige Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung nicht zu.

Vonkilch (aaO) hält im Fall eines vom Mieter auf seine Kosten durchgeführten Dachbodenausbaus die teleologische Reduktion des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG idF der WRN 1999 für notwendig, um das seines Erachtens absurde Ergebnis zu vermeiden, dass es - zu Lasten der übrigen Mieter des Hauses - bei der mangelnden Nutzflächenrelevanz des neu geschaffenen Objektes bleibt. Das Beispiel ist angesichts des Umstandes, dass ein zu Wohn- oder Geschäftszwecken vermieteter, zum Ausbau durch den Mieter vorgesehener Rohdachboden sehr wohl eine Nutzfläche haben kann (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG idF der MRN 2001), nicht besonders aussagekräftig, zeigt aber doch, dass von der Regelung des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG idF der WRN 1999 bei teleologischer Betrachtung wohl nur solche Änderungen erfasst sein können, die sich nur geringfügig auf die vom Gesetzgeber angestrebte gerechte Verteilung der Betriebskosten auswirken. Auf dem Umbau von Kellerräumen, die bei Beginn des Mietverhältnisses nicht einmal zu Lagerzwecken geeignet gewesen sein sollen, in Gast- und Sanitärräume eines gastgewerblichen Betriebs trifft dieses Tatbestandserfordernis der Geringfügigkeit zweifellos nicht zu. Der vom Rekursgericht in diesem Zusammenhang angestellte Vergleich mit dem Einzug von Zwischendecken, deren mangelnde Nutzflächenrelevanz anerkannt sei (Stabentheiner aaO mit den in FN 51 angeführten Beispielen), geht fehl, weil der Einzug einer Zwischendecke - anders als Umgestaltung von Kellerräumen zu Geschäftsräumen eines gastgewerblichen Betriebs - nicht unbedingt mit einer Steigerung der Bewirtschaftungskosten des Hauses einhergehen muss. Letztlich kann aber auch dieser Begründungsansatz für die Einrechnung der strittigen Kellerräumlichkeiten in die nach § 17 Abs 2 MRG maßgeblichen Nutzflächen dahingestellt bleiben, weil die hier verfahrensgegenständlichen Änderungen nicht im Inneren des Mietobjektes durchgeführt wurden.

Vonkilch (aaO) hält im Fall eines vom Mieter auf seine Kosten durchgeführten Dachbodenausbaus die teleologische Reduktion des Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG in der Fassung der WRN 1999 für notwendig, um das seines Erachtens absurde Ergebnis zu vermeiden, dass es - zu Lasten der übrigen Mieter des Hauses - bei der mangelnden Nutzflächenrelevanz des neu geschaffenen Objektes bleibt. Das Beispiel ist angesichts des Umstandes, dass ein zu Wohn- oder Geschäftszwecken vermieteter, zum Ausbau durch den Mieter vorgesehener Rohdachboden sehr wohl eine Nutzfläche haben kann (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in der Fassung der MRN 2001), nicht besonders aussagekräftig, zeigt aber doch, dass von der Regelung des Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG in der Fassung der WRN 1999 bei teleologischer Betrachtung wohl nur solche Änderungen erfasst sein können, die sich nur geringfügig auf die vom Gesetzgeber angestrebte gerechte Verteilung der Betriebskosten auswirken. Auf dem Umbau von Kellerräumen, die bei Beginn des Mietverhältnisses nicht einmal zu Lagerzwecken geeignet gewesen sein sollen, in Gast- und Sanitärräume eines gastgewerblichen Betriebs trifft dieses Tatbestandserfordernis der Geringfügigkeit zweifellos nicht zu. Der vom Rekursgericht in diesem Zusammenhang angestellte Vergleich mit dem Einzug von Zwischendecken, deren mangelnde Nutzflächenrelevanz anerkannt sei (Stabentheiner aaO mit den in FN 51 angeführten Beispielen), geht fehl, weil der Einzug einer Zwischendecke - anders als Umgestaltung von Kellerräumen zu Geschäftsräumen eines gastgewerblichen Betriebs - nicht unbedingt mit einer Steigerung der Bewirtschaftungskosten des Hauses einhergehen muss. Letztlich kann aber auch dieser

Begründungsansatz für die Einrechnung der strittigen Kellerräumlichkeiten in die nach Paragraph 17, Absatz 2, MRG maßgeblichen Nutzflächen dahingestellt bleiben, weil die hier verfahrensgegenständlichen Änderungen nicht im Inneren des Mietobjektes durchgeführt wurden.

Der erkennende Senat teilt in diesem Punkt die Rechtsansicht des Erstgerichtes. Da sich der Gesetzgeber veranlasst sah, die mangelnde Nutzflächenrelevanz einer vom Mieter durchgeführten Balkon-Verglasung zu betonen, weil trotz unmittelbarer Begehbarkeit des Balkons vom Mietobjekt aus Zweifel auftauchen könnten, ob die Änderung das Innere des Mietobjektes betrifft, ist anzunehmen, dass er die Umgestaltung dislozierter Kellerräumlichkeiten anders behandeln wollte. Solche Kellerräume sind zwar mitvermietet, gehören aber nicht zum "Inneren" des Mietobjektes. Wenn sie - wie hier - durch den Bau einer eigenen Stiege erschlossen werden mussten, um sie für die Bewirtung von Gästen eines Cafes nutzen zu können, drängt sich der schon vom Erstgericht gezogene Vergleich mit einem "Zubau" auf, den der Gesetzgeber der WRN 1999 ausdrücklich nicht der Regelung des § 17 Abs 2 letzter Satz MRG unterwerfen wollte. Der erkennende Senat teilt in diesem Punkt die Rechtsansicht des Erstgerichtes. Da sich der Gesetzgeber veranlasst sah, die mangelnde Nutzflächenrelevanz einer vom Mieter durchgeführten Balkon-Verglasung zu betonen, weil trotz unmittelbarer Begehbarkeit des Balkons vom Mietobjekt aus Zweifel auftauchen könnten, ob die Änderung das Innere des Mietobjektes betrifft, ist anzunehmen, dass er die Umgestaltung dislozierter Kellerräumlichkeiten anders behandeln wollte. Solche Kellerräume sind zwar mitvermietet, gehören aber nicht zum "Inneren" des Mietobjektes. Wenn sie - wie hier - durch den Bau einer eigenen Stiege erschlossen werden mussten, um sie für die Bewirtung von Gästen eines Cafes nutzen zu können, drängt sich der schon vom Erstgericht gezogene Vergleich mit einem "Zubau" auf, den der Gesetzgeber der WRN 1999 ausdrücklich nicht der Regelung des Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz MRG unterwerfen wollte.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

**Anmerkung**

E74483 5Ob132.04d-2

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00132.04D.0914.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20040914\_OGH0002\_0050OB00132\_04D0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)