

TE OGH 2002/4/9 5Ob69/02m

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.04.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Dr. Helga Maria G*****, gegen den Antragsgegner Ing. Heinrich H*****, vertreten durch Dr. Hermann Rieder, Rechtsanwalt, 6020 Innsbruck, Stiftgasse 23, wegen § 17 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 9 MRG, über die Revisionsreklame beider Parteien gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 3. September 2001, GZ 1 R 147/01a-34, womit der Beschluss und Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 10. Jänner 2001, GZ 17 Msch 143/99p-27, teils bestätigt, teils abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Dr. Helga Maria G*****, gegen den Antragsgegner Ing. Heinrich H*****, vertreten durch Dr. Hermann Rieder, Rechtsanwalt, 6020 Innsbruck, Stiftgasse 23, wegen Paragraph 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG, über die Revisionsreklame beider Parteien gegen den Beschluss und Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 3. September 2001, GZ 1 R 147/01a-34, womit der Beschluss und Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 10. Jänner 2001, GZ 17 Msch 143/99p-27, teils bestätigt, teils abgeändert wurde, folgenden

Beschluss und Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsreklame der Antragstellerin wird zurückgewiesen. Dem Revisionsreklame des Antragsgegners wird teilweise Folge gegeben und der die Bündelversicherungskosten betreffende Punkt 3 der vorinstanzlichen Entscheidungen wie folgt abgeändert:

"Es wird festgestellt, dass hinsichtlich der Bündelversicherungskosten für das Jahr 1997 (gesamt S 100.934, davon Feuerversicherung S 88.946, Leitungswasserversicherung S 6.915 und Haftpflichtversicherung S 5.073) für 2/3 der Feuerversicherungsprämie, das sind S 59.964, die beiden eingemieteten Tischlereibetriebe K**** und H**** nach dem Verhältnis ihrer Nutzflächen aufzukommen haben."

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Im gegenständlichen Mietrechtsverfahren sind in dritter Instanz nur zwei Fragen strittig geblieben, und zwar die Feststellung der für die Verteilung der Bewirtschaftskosten maßgeblichen Nutzflächen (konkret der Nutzfläche des Spritzraums der Tischlerei H*****) sowie die Festsetzung eines besonderen Verteilungsschlüssels für die Feuerversicherungsprämie. Die beiden Fragen könnten Gegenstand eigener Sachanträge sein, weshalb sie auch hinsichtlich der Rechtsmittelzulässigkeit gesondert zu beurteilen sind (vgl MietSlg 43.323; EvBl 1997/140; 5 Ob 279/01t mwN). Eine Bindung an den Zulassungsausspruch des Rekursgerichtes besteht nicht (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 2 ZPO). Im gegenständlichen Mietrechtsverfahren sind in dritter Instanz nur zwei Fragen strittig geblieben, und zwar die Feststellung der für die Verteilung der Bewirtschaftskosten maßgeblichen Nutzflächen (konkret der Nutzfläche des Spritzraums der Tischlerei H*****) sowie die Festsetzung eines besonderen Verteilungsschlüssels für die Feuerversicherungsprämie. Die beiden Fragen könnten Gegenstand eigener Sachanträge sein, weshalb sie auch hinsichtlich der Rechtsmittelzulässigkeit gesondert zu beurteilen sind vergleiche MietSlg 43.323; EvBl 1997/140; 5 Ob 279/01t mwN). Eine Bindung an den Zulassungsausspruch des Rekursgerichtes besteht nicht (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 2 ZPO).

1.) Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin:

Er ist unzulässig.

Die Antragstellerin rügt als Verfahrensmangel, dass die Nutzfläche des Spritzraums der Tischlerei H***** nicht nach dem Naturmaß ermittelt worden sei; das Rekursgericht habe diesen schon dem Erstgericht unterlaufenen Fehler mit unzutreffender - die Vorschrift des § 17 Abs 3 Satz 1 MRG vernachlässigender - Begründung verneint. Das trifft jedoch nicht zu. Die Antragstellerin rügt als Verfahrensmangel, dass die Nutzfläche des Spritzraums der Tischlerei H***** nicht nach dem Naturmaß ermittelt worden sei; das Rekursgericht habe diesen schon dem Erstgericht unterlaufenen Fehler mit unzutreffender - die Vorschrift des Paragraph 17, Absatz 3, Satz 1 MRG vernachlässigender - Begründung verneint. Das trifft jedoch nicht zu.

Beide Vorinstanzen gingen davon aus, dass die Nutzflächen der Mietobjekte auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft sehr wohl nach den Naturmaßen berechnet wurden, doch fehlten Planunterlagen bzw Maßangaben für den Spritzraum der Tischlerei H*****; weshalb dessen Nutzfläche aus der nach den Naturmaßen ermittelten Gesamtnutzfläche des Hauses und den nach den Naturmaßen ermittelten Nutzflächen der übrigen Mietobjekte errechnet wurde. Damit läuft die Mängelrüge auf die Geltendmachung von Fehlern der Beweiswürdigung hinaus, die der Oberste Gerichtshof als reine Rechtsinstanz nicht überprüfen kann. Zu allen sonst noch in diesem Zusammenhang ausgeführten Argumenten ist lediglich zu bemerken, dass ein von der zweiten Instanz verneinter Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens auch im außerstreitigen Mietrechtsverfahren nicht mehr mit Revisionsrekurs geltend gemacht werden kann (zuletzt 5 Ob 80/01b mwN).

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin war daher mangels Erfüllung der in § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes zurückzuweisen. Der Revisionsrekurs der Antragstellerin war daher mangels Erfüllung der in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes zurückzuweisen.

2.) Zum Revisionsrekurs des Antragsgegners:

Gegenstand dieses Rechtsmittels ist eine vom reinen Nutzflächenschlüssel des § 17 Abs 1 MRG abweichende Aufteilung der Feuerversicherungsprämie unter Berücksichtigung des erhöhten Brandrisikos, das von den auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft etablierten Tischlereibetrieben ausgeht. Die hiefür maßgeblichen Feststellungen (Seite 11 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses ON 27) lauten wie folgt: Gegenstand dieses Rechtsmittels ist eine vom reinen Nutzflächenschlüssel des Paragraph 17, Absatz eins, MRG abweichende Aufteilung der Feuerversicherungsprämie unter Berücksichtigung des erhöhten Brandrisikos, das von den auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft etablierten Tischlereibetrieben ausgeht. Die hiefür maßgeblichen Feststellungen (Seite 11 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses ON 27) lauten wie folgt:

Im Rahmen der Bündelversicherung für das Jahr 1997 fielen insgesamt S

100.934 an Prämien an; davon betrafen S 88.946 die Sparte Feuerversicherung, S 6.915 die Sparte Leitungswasserversicherung und S 5.973 die Sparte Haftpflichtversicherung.

Die Tatsache, dass im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft zwei Tischlereibetriebe bestehen, beeinflusste die Höhe der Feuerversicherung, nicht jedoch jene der Leitungswasser- und Haftpflichtversicherung.

Entsprechend dem Feuerpräminentarif ist für die Höhe der Feuerversicherungsprämie maßgebend, wie feuergefährdet bestimmte Betriebe einer Liegenschaft sind, wobei die Prämienhöhe auch davon beeinflusst wird, welche Fläche der Liegenschaft derartige Betriebe in Anspruch nehmen.

Die holzverarbeitenden Betriebe, insbesondere die Tischlereibetriebe, sind fast in die höchste Prämienstufe gereiht; darüber gibt es nur noch die pyrotechnischen Betriebe.

Wären im gesamten Bereich der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft nur Wohnungen vorhanden gewesen, hätte dies zur Folge gehabt, dass im Jahr 1997 nur 10 % der tatsächlichen verrechneten Prämie für die Feuerversicherung angefallen wären. Hätten dort beispielsweise Lebensmittelgeschäfte bestanden, hätte die Prämie ca 1/3 des tatsächlich vorgeschriebenen Betrags ausgemacht, bei Vorhandensein reiner Büroräume anstelle der zwei Tischlereibetriebe nur ca 1/4 der tatsächlichen Kosten.

Für die Höhe der Feuerversicherungsprämie ist auch entscheiden, über welche Fläche sich die gefährdeten Betriebe erstrecken. Da die beiden Tischlereibetriebe auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft über 2/3 der Gesamtnutzfläche beanspruchen, wird der höchste Prämienwert verrechnet. Würden die beiden Betriebe zwischen 1/3 und 2/3 der Gesamtnutzfläche in Anspruch nehmen, wäre im Jahr 1997 nur 1/3 der tatsächlich verrechneten Prämie angefallen; würde die beanspruchte Nutzfläche weniger als 1/3 der Gesamtnutzfläche betragen, wären nur 1/4 der tatsächlich verrechneten Prämienkosten entstanden.

Von diesen Feststellungen ausgehend entschied das Erstgericht, dass die beiden Tischlereibetriebe von den gesamten Kosten der Feuerversicherung des Jahres 1997 S 13.341,90 (nach dem Verhältnis ihrer Nutzflächen) allein zu tragen haben. Dies mit dem Hinweis auf die Entscheidung MietSlg 38.371, wonach zwar die durch ein spezifisches Risiko (im Anlassfall einer Lackerzeugung) erhöhte Feuerversicherungsprämie allein dem betreffenden Mieter aufzuerlegen sei, dass aber dann, wenn sich der Unterschiedsbetrag zwischen der Prämie für ein Haus mit geringer gewerblicher Nutzung und der Prämie für ein Haus mit einer gewerblichen Belegfläche von mehr als 1/3, aber nicht mehr als 2/3 nach den Tarifbestimmungen des Versicherers allein aus dem Anteil der Belegfläche ohne Berücksichtigung eines besonderen Risikos ergibt, der Nutzflächenschlüssel anzuwenden sei. Im gegenständlichen Fall hätten beide Faktoren zu einer Prämienerhöhung geführt, doch erscheine es billig, neben der Erhöhung der Feuerversicherung durch das spezifische Brandrisiko der Tischlereibetriebe nicht auch noch die sich aus der großen Nutzfläche ergebende Prämienerhöhung zu veranschlagen. Lasse man die auf Grund der Nutzfläche erhöhte Prämie außer Acht, sohin bei Zugrundelegung einer Betriebsfläche von weniger als 1/3 der Liegenschaft, ergebe sich ein Prämienwert wie bei reiner Büromiete; die Prämienkosten würden also nur 25 % des tatsächlich vorgeschriebenen Betrags ausmachen. Daraus errechne sich ein Betrag von S 22.236,50. Unterstelle man weiter, dass nur Wohneinheiten in den beiden Häusern der Liegenschaft vorhanden gewesen wären, ergäbe sich eine Belastung von nur 10 % des vorgeschriebenen Betrags, sohin eine Prämie von S 8.894,60 für das Jahr 1997. Der nur der erhöhten Brandgefahr zuzuschreibende Teil der Prämie sei sohin im Unterschiedsbetrag zwischen S 22.236,50 und S 8.894,60 zu sehen, also im Betrag von S 13.341,90.

Das Rekursgericht errechnete den von den Tischlereibetrieben (nach den Anteilen ihrer Nutzflächen) allein zu tragenden Teil der Feuerversicherungsprämie für das Jahr 1997 mit S 80.051,40 und ging dabei von folgenden Erwägungen aus:

Bei Verursachung unverhältnismäßig hoher Betriebskosten könne nach Billigkeitserwägungen das Übermaß in Abweichung vom allgemeinen Betriebskostenschlüssel dem Verursacher auferlegt werden. Das treffe nicht nur auf einen unverhältnismäßig hohen Wasserverbrauch durch einen Gewerbetrieb zu (MietSlg 38.370), sondern auch auf Mehrkosten, die auf Grund eines erhöhten Risikos für eine Feuerversicherung erwachsen (MietSlg 40.373; EvBI 1987/135 [= MietSlg 38.371]). In der letztgenannten Entscheidung habe der Oberste Gerichtshof allerdings ausgeführt, dass anderes zu gelten habe, wenn sich der Unterschiedsbetrag zwischen dem für ein Haus mit geringer gewerblicher Nutzung und für ein Haus mit einer Belegfläche von mehr als 1/3 aber nicht mehr als 2/3 nach den Tarifbestimmungen der Versicherer allein aus dem Anteil der Belegfläche ohne Berücksichtigung des Risikos ergebe, da der Gesetzgeber bei Schaffung des Verteilungsschlüssels nach § 17 Abs 1 MRG nur pauschal auf die Nutzflächen der einzelnen Bestandobjekte abgestellt und damit die Einzelgerechtigkeit gegenüber der Rechnungsvereinfachung zurückgesetzt habe. Bei seiner darauf aufbauenden Berechnung habe das Erstgericht nicht beachtet, dass sich im vorliegenden Fall

die Prämienhöhung gegenüber einem Haus ohne gewerbliche Nutzung keineswegs allein aus dem Anteil der Belegflächen durch gewerbliche Nutzung (mehr als 2/3) ergibt, sondern ganz wesentlich aus dem besonderen Risiko holzverarbeitender Betriebe. Daher sei es billig, nicht nur den vom Erstgericht ermittelten Anteil, sondern den gesamten Differenzbetrag zur Feuerversicherungsprämie, die bei reiner Wohnraumnutzung anfiel, aus dem Aufteilungsschlüssel nach § 17 MRG auszuscheiden. Die hohe Feuerversicherungsprämie sei nämlich ganz maßgeblich auf die Kombination zwischen dem hohen Brandrisiko und dem Anteil von über 2/3 der dieses hohen Brandrisiko aufweisenden Tischlereibetriebe an der Gesamtnutzfläche zurückzuführen; ein der Entscheidung 5 Ob 40/86 (MietSlg 38.371) vergleichbarer Sachverhalt liege nicht vor. Den beiden Tischlereibetrieben sei hinsichtlich der Feuerversicherungsprämie (des Jahres 1997) ein Teilbetrag von S 80.051,40 vorzuschreiben. Bei Verursachung unverhältnismäßig hoher Betriebskosten könne nach Billigkeitserwägungen das Übermaß in Abweichung vom allgemeinen Betriebskostenschlüssel dem Verursacher auferlegt werden. Das treffe nicht nur auf einen unverhältnismäßig hohen Wasserverbrauch durch einen Gewerbetrieb zu (MietSlg 38.370), sondern auch auf Mehrkosten, die auf Grund eines erhöhten Risikos für eine Feuerversicherung erwachsen (MietSlg 40.373; EvBl 1987/135 [= MietSlg 38.371]). In der letztgenannten Entscheidung habe der Oberste Gerichtshof allerdings ausgeführt, dass anderes zu gelten habe, wenn sich der Unterschiedsbetrag zwischen dem für ein Haus mit geringer gewerblicher Nutzung und für ein Haus mit einer Belegfläche von mehr als 1/3 aber nicht mehr als 2/3 nach den Tarifbestimmungen der Versicherer allein aus dem Anteil der Belegfläche ohne Berücksichtigung des Risikos ergebe, da der Gesetzgeber bei Schaffung des Verteilungsschlüssels nach Paragraph 17, Absatz eins, MRG nur pauschal auf die Nutzflächen der einzelnen Bestandobjekte abgestellt und damit die Einzelgerechtigkeit gegenüber der Rechnungsvereinfachung zurückgesetzt habe. Bei seiner darauf aufbauenden Berechnung habe das Erstgericht nicht beachtet, dass sich im vorliegenden Fall die Prämienhöhung gegenüber einem Haus ohne gewerbliche Nutzung keineswegs allein aus dem Anteil der Belegflächen durch gewerbliche Nutzung (mehr als 2/3) ergibt, sondern ganz wesentlich aus dem besonderen Risiko holzverarbeitender Betriebe. Daher sei es billig, nicht nur den vom Erstgericht ermittelten Anteil, sondern den gesamten Differenzbetrag zur Feuerversicherungsprämie, die bei reiner Wohnraumnutzung anfiel, aus dem Aufteilungsschlüssel nach Paragraph 17, MRG auszuscheiden. Die hohe Feuerversicherungsprämie sei nämlich ganz maßgeblich auf die Kombination zwischen dem hohen Brandrisiko und dem Anteil von über 2/3 der dieses hohen Brandrisiko aufweisenden Tischlereibetriebe an der Gesamtnutzfläche zurückzuführen; ein der Entscheidung 5 Ob 40/86 (MietSlg 38.371) vergleichbarer Sachverhalt liege nicht vor. Den beiden Tischlereibetrieben sei hinsichtlich der Feuerversicherungsprämie (des Jahres 1997) ein Teilbetrag von S 80.051,40 vorzuschreiben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich höchstgerichtliche Judikatur zu dem für eine Feuerversicherungsprämie zur Anwendung zu gelangenden Aufteilungsschlüssel, wenn Betriebe mit besonders hohem Brandrisiko eine Belegfläche von mehr als 2/3 aufweisen. Der Antragsgegner strebt mit seinem Revisionsrekurs primär die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung an; hilfsweise hat er einen Aufhebungsantrag gestellt. Er hält - kurz gesagt - die Entscheidung des Erstgerichtes für recht und billig (wobei er allerdings unterstellt, die Wohnungsmieter würden nach der Lösung des Rekursgerichtes gar nichts zur Feuerversicherungsprämie beitragen). Zu diesem Rechtsmittel hat sich nur die Antragstellerin - in ihrem eigenen Revisionsrekurs - geäußert; sie meint, es sei billig, den Wohnungsmietern nur jenen Teil der Feuerversicherungsprämie vorzuschreiben, den sie auch in einem reinen Wohnhaus zu tragen hätten.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist auch teilweise berechtigt.

Schon die Vorinstanzen haben auf die Judikatur hingewiesen, wonach einem Mieter, der unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursacht, das Übermaß in Abweichung vom allgemeinen Aufteilungsschlüssel des § 17 Abs 1 MRG auferlegt werden kann, und dass dies auch für eine durch ein besonderes Brandrisiko erhöhte Feuerversicherungsprämie gilt. In einem solchen Fall ist der durch das besondere Brandrisiko veranlasste Prämienanteil allein dem betreffenden Mieter anzurechnen (MietSlg 38.371 mwN). Schon die Vorinstanzen haben auf die Judikatur hingewiesen, wonach einem Mieter, der unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursacht, das Übermaß in Abweichung vom allgemeinen Aufteilungsschlüssel des Paragraph 17, Absatz eins, MRG auferlegt werden kann, und dass dies auch für eine durch ein besonderes Brandrisiko erhöhte Feuerversicherungsprämie gilt. In einem solchen Fall ist der durch das besondere Brandrisiko veranlasste Prämienanteil allein dem betreffenden Mieter anzurechnen (MietSlg 38.371 mwN).

Die dabei zu beachtenden Grundsätze wurden ebenfalls schon in der zitierten Entscheidung vorgegeben: Einerseits soll

ein billiges, das Verursacherprinzip umsetzendes Ergebnis erzielt werden, andererseits bleibt zu beachten, dass der Gesetzgeber mit dem Nutzflächenschlüssel des § 17 Abs 1 MRG ein möglichst einfaches, generell anwendbares Verrechnungssystem schaffen wollte. Die gemischte Nutzung eines Hauses für Wohn- und Geschäftszwecke ist daher für sich allein kein Grund, vom Nutzflächenschlüssel des § 17 Abs 1 MRG abzuweichen, und auch die Art der Geschäftsraumnutzung soll weitgehend außer Betracht bleiben. Dementsprechend wurde judiziert, dass die nach Belegflächen unterschiedliche Pauschalierung von Versicherungsprämien in einem gemischt genutzten Haus das Abweichen vom Aufteilungsschlüssel des § 17 Abs 1 MRG nicht oder jedenfalls nicht uneingeschränkt rechtfertigt (vgl MietSlg 38.371). Die dabei zu beachtenden Grundsätze wurden ebenfalls schon in der zitierten Entscheidung vorgegeben: Einerseits soll ein billiges, das Verursacherprinzip umsetzendes Ergebnis erzielt werden, andererseits bleibt zu beachten, dass der Gesetzgeber mit dem Nutzflächenschlüssel des Paragraph 17, Absatz eins, MRG ein möglichst einfaches, generell anwendbares Verrechnungssystem schaffen wollte. Die gemischte Nutzung eines Hauses für Wohn- und Geschäftszwecke ist daher für sich allein kein Grund, vom Nutzflächenschlüssel des Paragraph 17, Absatz eins, MRG abzuweichen, und auch die Art der Geschäftsraumnutzung soll weitgehend außer Betracht bleiben. Dementsprechend wurde judiziert, dass die nach Belegflächen unterschiedliche Pauschalierung von Versicherungsprämien in einem gemischt genutzten Haus das Abweichen vom Aufteilungsschlüssel des Paragraph 17, Absatz eins, MRG nicht oder jedenfalls nicht uneingeschränkt rechtfertigt vergleiche MietSlg 38.371).

Hinzuweisen bleibt auf einen weiteren Grundsatz, der sich aus den anzustellenden Billigkeitserwägungen ergibt. Da sich das Übermaß einer Betriebkostensteigerung durch die gemischte Nutzung eines Hauses für Wohn- und Geschäftszwecke oft nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermitteln lassen wird und überdies ein praktikables, die widerstreitenden Mieter-Interessen ausgleichendes Ergebnis erzielt werden soll, wird sich im Regelfall die Anwendung richterlichen Ermessens nach § 273 ZPO anbieten. Hinzuweisen bleibt auf einen weiteren Grundsatz, der sich aus den anzustellenden Billigkeitserwägungen ergibt. Da sich das Übermaß einer Betriebkostensteigerung durch die gemischte Nutzung eines Hauses für Wohn- und Geschäftszwecke oft nur mit unverhältnismäßigen Schwierigkeiten ermitteln lassen wird und überdies ein praktikables, die widerstreitenden Mieter-Interessen ausgleichendes Ergebnis erzielt werden soll, wird sich im Regelfall die Anwendung richterlichen Ermessens nach Paragraph 273, ZPO anbieten.

Bei Beachtung dieser Vorgaben erscheint es angemessen, die Tischlereibetriebe für 2/3 der Feuerversicherungsprämie des Jahres 1997 allein aufkommen zu lassen. Dies entspricht ungefähr jenem Anteil der Versicherungsprämie, die der von ihrem Betrieb aus gehenden besonderen Brandgefahr entspricht. Ersichtlich ist dies aus dem Umstand, dass die Feuerversicherungsprämie nur 1/3 des tatsächlich vorgeschriebenen Betrags ausgemacht hätte, wären auf der Liegenschaft andere Gewerbebetriebe - etwa Lebensmittelgeschäfte - etabliert gewesen. Die sich aus der besonders großen Belegfläche ergebende Prämien erhöhung ist nicht gesondert zu berücksichtigen, da ja auch der Belag mit anderen, nach den Versicherungstarifen vielleicht "teureren" Gewerbetrieben als Lebensmittelgeschäfte nicht automatisch zu einem Abweichen vom Nutzflächenschlüssel des § 17 Abs 1 MRG geführt hätte. Bei Beachtung dieser Vorgaben erscheint es angemessen, die Tischlereibetriebe für 2/3 der Feuerversicherungsprämie des Jahres 1997 allein aufkommen zu lassen. Dies entspricht ungefähr jenem Anteil der Versicherungsprämie, die der von ihrem Betrieb aus gehenden besonderen Brandgefahr entspricht. Ersichtlich ist dies aus dem Umstand, dass die Feuerversicherungsprämie nur 1/3 des tatsächlich vorgeschriebenen Betrags ausgemacht hätte, wären auf der Liegenschaft andere Gewerbebetriebe - etwa Lebensmittelgeschäfte - etabliert gewesen. Die sich aus der besonders großen Belegfläche ergebende Prämien erhöhung ist nicht gesondert zu berücksichtigen, da ja auch der Belag mit anderen, nach den Versicherungstarifen vielleicht "teureren" Gewerbetrieben als Lebensmittelgeschäfte nicht automatisch zu einem Abweichen vom Nutzflächenschlüssel des Paragraph 17, Absatz eins, MRG geführt hätte.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E65615 5Ob69.02m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00069.02M.0409.000

Dokumentnummer

JJT_20020409_OGH0002_0050OB00069_02M0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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