

TE OGH 1998/3/24 5Ob58/98k

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin T.H. P*****, vertreten durch Mag.Martina Herz, Mietervereinigung Österreichs, 1070 Wien, Bernardgasse 10, wider die Antragsgegner 1. Dorothea R*****, 2. Dr.Erich H*****, 3. Dr.Ernst M*****, 4. Eugenie P*****, sämtliche vertreten durch Dr.Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Oktober 1997, GZ 40 R 449/97v, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28.April 1997, GZ 6 Msch 98/96g-16, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin T.H. P*****, vertreten durch Mag.Martina Herz, Mietervereinigung Österreichs, 1070 Wien, Bernardgasse 10, wider die Antragsgegner 1. Dorothea R*****, 2. Dr.Erich H*****, 3. Dr.Ernst M*****, 4. Eugenie P*****, sämtliche vertreten durch Dr.Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Oktober 1997, GZ 40 R 449/97v, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 28.April 1997, GZ 6 Msch 98/96g-16, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschuß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses *****; die Antragstellerin ist Mieterin des in diesem Haus gelegenen Gastlokals Top 1.

Mit Sachantrag vom 13.6.1996 (er wurde in der Folge nicht ausgedehnt) begehrte die Antragstellerin die Feststellung, die Antragsgegner seien nicht berechtigt (gewesen), ihr vom 1.1.1993 bis 30.6.1996 monatlich S 858,20 an Liftbetriebskosten vorzuschreiben bzw einzuheben. Dazu brachte die Antragstellerin im wesentlichen vor, sie bzw der Betreiber des gastgewerblichen Betriebes im verfahrensgegenständlichen Geschäftslokal habe keine Möglichkeit, den Lift im Hause zu nutzen.

Die Antragsgegner begehrten die Abweisung des Antrages. Es sei im Mietvertrag vom 1.4.1992 ausdrücklich vereinbart

worden, daß sich der Mieter an den Liftbetriebskosten beteiligt. Ob der Mieter den Lift benütze oder nicht, sei nicht relevant. Es bestehe zwar kein direkter Zugang vom Restaurant in das Stiegenhaus, in dem sich der Lift befindet; die Benützung des mit dem Lift erreichbaren Dachbodens als Waschküche und Trockenboden stehe jedoch gemäß Punkt 12. der Hausordnung jedem Mieter, so auch der Antragstellerin, offen. Lediglich Ablagerungen auf dem Dachboden seien aus feuerpolizeilichen Gründen untersagt.

Das Erstgericht wies den Sachantrag auf Grund folgender Feststellungen ab:

Das gegenständliche Lokal, das sich über Erdgeschoß und ersten Stock erstreckt, steht im Inneren des Hauses nicht in Verbindung mit dem Stiegenhaus des übrigen Hauses. Das Stiegenhaus ist vom Lokal aus nur von außen zu erreichen. Die Betreiber des Gastlokals der Antragstellerin können, da der Lift vom Lokal vollständig getrennt ist, den Lift nicht dazu benützen, vom Erdgeschoß des Lokales in dessen 1. Stock zu gelangen. Der Lift beginnt im Parterre des Hauses und führt bis zum letzten Stock, nicht in den Keller. Die Betreiber des Lokales haben keine Möglichkeit, Sachen auf dem Dachboden zu lagern, ihnen wurde dort auch kein eigenes Dachbodenabteil zugewiesen.

Punkt 10. der Hausordnung, welcher einen Anhang des Mietvertrages vom 31.3.1992 bildet, lautet:

"Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet".

Punkt 12. der Hausordnung lautet:

"Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt."

Punkt 13. lautet:

"Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen."

Die Betreiber des gegenständlichen Lokales verfügen über einen Haustorschlüssel; der Schlüssel zum Dachboden steckt ständig in der Dachbodenentüre.

Der Dachboden ist für die Betreiber des Gastlokales somit zugänglich.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, daß die Antragstellerin als zur Benutzung des Liftes berechtigte Hauptmieterin an den Gesamtkosten des Liftbetriebes zu beteiligen sei. Sie könne den Lift auch durchaus praktisch benützen, da ihr der Dachboden des Hauses als Trockenraum für Wäsche zur Verfügung stehe. Zu diesem könne sie durch Benutzung des Aufzuges gelangen.

Das Rekursgericht gab dem Sachantrag statt (ohne allerdings einen Rückzahlungstitel zu schaffen). Es führte aus:

Gemäß § 24 Abs 1 MRG bestimme sich für Mieter, die auf Grund einer Vereinbarung zur Benutzung einer Gemeinschaftsanlage berechtigt sind, die Aufteilung der Kosten des Betriebes nach den Grundsätzen des § 17 MRG. Zur Benützung berechtigt sind diejenigen, denen durch Vereinbarung, sei es im Mietvertrag oder gesondert, ausdrücklich oder konkludent die Benützung der konkreten Anlage eingeräumt wurde. Auf dieses Recht könne ein Mieter nicht einseitig verzichten. Die Grenze für die Festlegung des "Rechtes" zur Benutzung sei die tatsächliche Möglichkeit (vgl Würth in Rummel2, Rz 3 zu § 24 MRG). Nach Würth aaO sei eine derartige Vereinbarung etwa im Fall des Fehlens eines Liftes im benützten Trakt (gemeint: bei fehlender Benützungsmöglichkeit) unwirksam. Gemäß Paragraph 24, Absatz eins, MRG bestimme sich für Mieter, die auf Grund einer Vereinbarung zur Benutzung einer Gemeinschaftsanlage berechtigt sind, die Aufteilung der Kosten des Betriebes nach den Grundsätzen des Paragraph 17, MRG. Zur Benützung berechtigt sind diejenigen, denen durch Vereinbarung, sei es im Mietvertrag oder gesondert, ausdrücklich oder konkludent die Benützung der konkreten Anlage eingeräumt wurde. Auf dieses Recht könne ein Mieter nicht einseitig verzichten. Die Grenze für die Festlegung des "Rechtes" zur Benutzung sei die tatsächliche Möglichkeit vergleiche Würth in Rummel2, Rz 3 zu Paragraph 24, MRG). Nach Würth aaO sei eine derartige Vereinbarung etwa im Fall des Fehlens eines Liftes im benützten Trakt (gemeint: bei fehlender Benützungsmöglichkeit) unwirksam.

Im Verfahren erster Instanz sei nicht erörtert und nicht festgestellt worden, ob die Antragstellerin auf Grund einer

Vereinbarung zur Benutzung des Aufzuges berechtigt ist. Aus den Bestimmungen des Mietvertrages vom 31.3.1992 ergebe sich lediglich, daß der vereinbarte Mietzins auch aus den Anteilen an den Kosten des Betriebes des Aufzuges besteht, was ein Indiz, aber kein Beweis für die Einräumung jenes Rechts sein könne. Auf die Frage der Berechtigung müsse jedoch nicht eingegangen werden: Auch wenn die Antragstellerin ein Recht zur Benutzung der Gemeinschaftsanlage hätte, fehle eine vernünftige faktische Möglichkeit, den Aufzug zu benutzen. Der vorliegende Fall sei durchaus mit dem von Würth zitierten Fall, in dem sich der Aufzug nicht im benützten Trakt des Hauses befindet, vergleichbar, könne doch kein Teil des Bestandobjektes der Antragstellerin mittels Aufzuges erreicht werden. Auch in dem von Würth zitierten Fall, werde nicht weiter differenziert, ob dem Mieter etwa die Benutzung des Dachbodens im nicht benützten Trakt zur Verfügung steht, der durch einen Aufzug erreicht werden kann. Die im Rekurs zitierte Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien in MietSlg 45.324 stelle auf die Frage der sinnvollen Nutzungsmöglichkeit ab: Nach der in dieser Entscheidung geäußerten Rechtsansicht seien nur die Mieter (vorausgesetzt sie haben ein Recht zur Benutzung der Gemeinschaftsanlage) an den Gesamtkosten des Liftbetriebes zu beteiligen, die eine, nach objektiven Kriterien zu beurteilende, vernünftige faktische Benutzungsmöglichkeit haben. Könne daher, wie im vorliegenden Fall, kein Teil des Bestandobjektes mit dem Lift erreicht werden, bestehne keine ausreichende, vernünftige Möglichkeit zur Benutzung des Aufzuges, ohne daß es darauf ankäme, daß dem Mieter, dem kein Dachbodenabteil gehört, die Benutzung des (nicht über Gemeinschaftsanlagen verfügenden) Dachbodens möglich wäre.

Die Schaffung eines Rückforderungstitels nach § 37 Abs 4 MRG sei entgegengestanden, daß ein Mietzinsrückstand behauptet wurde. Die Schaffung eines Rückforderungstitels nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG sei entgegengestanden, daß ein Mietzinsrückstand behauptet wurde.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß die relevante Frage, ob der Mieter, der ein Recht zur Benutzung einer Gemeinschaftsanlage hat und sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet, auch dann an den Gesamtkosten des Liftbetriebes zu beteiligen ist, wenn er keine vernünftige faktische Möglichkeit zur Benutzung des Aufzuges hat von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsgegner auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß die Antragstellerin einen Teil der Liftkosten tragen müsse. Das hiefür maßgebliche Recht der Benutzung (von dem nach dem Mietvertrag auszugehen sei) finde seine Grenze nicht in einer "vernünftigen", sondern in der "tatsächlichen" Möglichkeit der Liftbenutzung. Eine solche Möglichkeit bestehe im konkreten Fall. Auch wenn man sich an der Zweckmäßigkeit der Liftbenutzung orientiere, gelange man zu einer Kostentragungspflicht der Antragstellerin, da sie mit dem Lift den Dachboden erreichen und dort ihre Tischwäsche trocknen können. Entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes komme es nicht auf die Erreichbarkeit der eigenen Bestandräumlichkeiten an; das Nutzungsrecht des Mieters beschränke sich nämlich nicht allein auf das Mietobjekt.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die angefochtene Entscheidung so abzuändern, daß der Sachbeschuß des Erstgerichtes wiederhergestellt wird, oder beide vorinstanzlichen Entscheidungen aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen.

Von der Antragstellerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den zweitinstanzlichen Sachbeschuß zu bestätigen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig, jedoch aus folgenden Erwägungen nicht berechtigt:

Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, daß ein praktisch inhaltsleeres Recht, den vorhandenen Lift zu benutzen, den Mieter nicht zur Beteiligung an den Betriebskosten dieser Gemeinschaftsanlage verpflichtet. In diesem Sinn hat der Oberste Gerichtshof (wenn auch nicht zu § 24 Abs 1 MRG sondern zur wertungsgleichen Regelung des § 19 Abs 2 Z 2 WEG 1975) schon einmal entschieden, daß es zwar immer nur auf die objektive Benutzungsmöglichkeit ankommen kann (ein freiwilliger Verzicht auf die Mitbenutzung den Mieter also nicht von seiner Kostentragungspflicht befreit: vgl MietSlg 39/7 mwN), dabei aber Maß an einer objektiv nachvollziehbaren vernünftigen Nutzungsmöglichkeit zu nehmen ist (MietSlg 40/19). In der genannten Entscheidung wurde beispielsweise eine solche "vernünftige" Benutzungsmöglichkeit für den Fall verneint, daß die Wohnung (das Wohnhaus) über die Garage niveaugleich

verlassen bzw betreten werden kann, während die Benützung des Aufzuges (zwischen Erdgeschoß und Garage im Kellergeschoß) voraussetzen würde, über mehrere Stiegen vom Gehweg (Gehsteig) hinauf in das Erdgeschoß und danach vom Erdgeschoß auf den Gehweg (Gehsteig) hinunter zu gehen. Ganz ähnlich argumentiert Würth, wenn er den Mieter von einer Beteiligung an den Betriebskosten eines Lifts freistellt, der sich nicht in dem vom Mieter benützten Trakt des Hauses befindet (Würth/Zingher, Miet-und Wohnrecht20, Rz 5 zu § 24 MRG). Hier müßte die Antragstellerin, um den Lift zu benützen, ihr auf zwei Geschoße verteiltes Geschäftslokal verlassen und einen Umweg über die Straße nehmen, um letztlich nicht mehr wahrnehmen zu können als die Möglichkeit einer Wäschetrocknung auf dem (nicht über Gemeinschaftsanlagen verfügenden) Dachboden des Hauses. Zu Recht hat das Rekursgericht bei dieser Sachlage eine Kostentragungspflicht der Antragstellerin für die Aufwendungen des Liftbetriebes abgelehnt. Ob eine solche Kostentragungspflicht überhaupt nur dann greift, wenn der Mieter Teile seines Bestandobjektes mit dem Lift erreichen kann, braucht nicht weiter erörtert zu werden. Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, daß ein praktisch inhaltsleeres Recht, den vorhandenen Lift zu benützen, den Mieter nicht zur Beteiligung an den Betriebskosten dieser Gemeinschaftsanlage verpflichtet. In diesem Sinn hat der Oberste Gerichtshof (wenn auch nicht zu Paragraph 24, Absatz eins, MRG, sondern zur wertungsgleichen Regelung des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 1975) schon einmal entschieden, daß es zwar immer nur auf die objektive Benützungsmöglichkeit ankommen kann (ein freiwilliger Verzicht auf die Mitbenützung den Mieter also nicht von seiner Kostentragungspflicht befreit: vergleiche MietSlg 39/7 mwN), dabei aber Maß an einer objektiv nachvollziehbaren vernünftigen Nutzungsmöglichkeit zu nehmen ist (MietSlg 40/19). In der genannten Entscheidung wurde beispielsweise eine solche "vernünftige" Benützungsmöglichkeit für den Fall verneint, daß die Wohnung (das Wohnhaus) über die Garage niveaugleich verlassen bzw betreten werden kann, während die Benützung des Aufzuges (zwischen Erdgeschoß und Garage im Kellergeschoß) voraussetzen würde, über mehrere Stiegen vom Gehweg (Gehsteig) hinauf in das Erdgeschoß und danach vom Erdgeschoß auf den Gehweg (Gehsteig) hinunter zu gehen. Ganz ähnlich argumentiert Würth, wenn er den Mieter von einer Beteiligung an den Betriebskosten eines Lifts freistellt, der sich nicht in dem vom Mieter benützten Trakt des Hauses befindet (Würth/Zingher, Miet-und Wohnrecht20, Rz 5 zu Paragraph 24, MRG). Hier müßte die Antragstellerin, um den Lift zu benützen, ihr auf zwei Geschoße verteiltes Geschäftslokal verlassen und einen Umweg über die Straße nehmen, um letztlich nicht mehr wahrnehmen zu können als die Möglichkeit einer Wäschetrocknung auf dem (nicht über Gemeinschaftsanlagen verfügenden) Dachboden des Hauses. Zu Recht hat das Rekursgericht bei dieser Sachlage eine Kostentragungspflicht der Antragstellerin für die Aufwendungen des Liftbetriebes abgelehnt. Ob eine solche Kostentragungspflicht überhaupt nur dann greift, wenn der Mieter Teile seines Bestandobjektes mit dem Lift erreichen kann, braucht nicht weiter erörtert zu werden.

Anmerkung

E49533 05A00588

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00058.98K.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19980324_OGH0002_0050OB00058_98K0000_000

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