

TE OGH 1993/2/16 50b13/93

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.02.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1.) Werner K*****, Angestellter, ***** Wien, P*****gasse 45/10, und 2.) Elfriede K*****, Hausfrau, ***** Wien, S***** 43/III/24, beide vertreten durch Dr.Werner Schwarz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Edith H*****, Pensionistin, ***** B*****, P*****gasse 5, vertreten durch Dr.Helfried Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 17 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 9 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23.Juni 1992, GZ 41 R 370/92-27, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hernals vom 21.Oktober 1991, GZ 5 Msch 11/90-18, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Hauptmieter einer Wohnung im Haus P*****gasse 45 in Wien, das Bestandteil der Liegenschaft EZ 708 KG H***** ist und der Antragsgegnerin gehört. Letztere ist auch Eigentümerin in des auf der Nachbarliegenschaft EZ 703 KG H***** stehenden Hauses P*****gasse

43.

Zu einem nicht feststellbaren Zeitpunkt wurde im Hoftrakt der beiden Häuser ein zweigeschoßiges Betriebsgebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 545,82 m² errichtet, das sich über beide Liegenschaften erstreckt. Das Gebäude ist so situiert, daß 244,28 m² Nutzfläche auf die Liegenschaft 703 entfallen, 301,54 m² auf die Liegenschaft 708. Es ist in Hauptmiete an ein Druckereiunternehmen vergeben und verfügt über einen eigenen Stromanschluß, wird jedoch hinsichtlich des Wasser- und Kanalschlusses über die durch das Haus P*****gasse 45 führenden Leitungen versorgt. Für die Wasserversorgung des Druckereibetriebes existiert ein Subzähler, doch werden die Wassergebühren lediglich auf Grund der Anzeige des Hauptzählers im Haus P*****gasse 45 vorgeschrieben. Auch der Zugang zum Betriebsobjekt erfolgt ausschließlich über das Haus P*****gasse 45; gegenüber dem Haus P*****gasse 43 besteht eine Trennmauer, sodaß das Betriebsgebäude von dort aus nicht erreicht werden kann. Die Müllentsorgung erfolgt demgemäß über das Haus P*****gasse 45, wobei den Wohnungsmietern und dem Druckereibetrieb jeweils ein Großgefäß zur Verfügung steht.

Mit der Behauptung, daß sich der Mieter des Betriebsgebäudes nicht an den laufenden Betriebskosten des Hauses P*****gasse 45 beteilige, haben die Antragsteller zunächst bei der Schlichtungsstelle, dann bei Gericht die Bestimmung der "Gesamtkosten und Anteile der Antragsteller an den Gesamtkosten gemäß § 17 MRG" begehrt. Bei Gericht brachten sie dazu noch vor, die Mieter des Hauses P*****gasse 45 hätten trotz Vorschreibung eines monatlichen Betriebskostenakontos von S 4.400,- an den Druckereibetrieb die gesamten Betriebskosten des Druckereigebäudes mitzutragen, insbesondere die hohen Müllentsorgungsgebühren sowie den enormen Wasserverbrauch, von dem - laut Subzähler - ca 90 % allein dem Druckereibetrieb anzulasten seien. Die Antragsteller meinen, die gesamte Nutzfläche des Betriebsgebäudes sei für die Feststellung des Betriebskostenschlüssels in die Gesamtnutzfläche des Objektes P*****gasse 45 einzubeziehen.

Die Antragsgegnerin hat zu diesem Begehren nicht ausdrücklich Stellung bezogen; ihren Äußerungen im Verfahren ist jedoch zu entnehmen, daß das Betriebsgebäude entweder als eigenes Haus iSd § 17 MRG oder so behandelt werden soll, daß 244,28 m² der Nutzfläche dem Haus P*****gasse 43 und 301,45 m² dem Haus P*****gasse 45 zugeschlagen werden.

Das Erstgericht stellte die auf die einzelnen Mietobjekte des Hauses P*****gasse 45 entfallenden Betriebskostenanteile so fest, daß es in die Gesamtnutzfläche des Hauses 301,54 m² der Nutzfläche des Betriebsgebäudes im Hof einbezog. Die restliche Nutzfläche des Betriebsgebäudes sei dem Haus P*****gasse 43 zuzuzählen, weil dessen Bewirtschaftungskosten, zu denen ja nicht nur Wasser- und Müllabfuhrgebühren, sondern auch die Grundsteuer, die Kosten des Hausbesorgers oder die Aufwendungen für die Versicherung des Hauses gehören, bei Anwendung der Grundsätze des § 17 MRG auf beide Objekte aufgeteilt werden müssen.

Das Rekursgericht, das sich neben der in den Rekursen beider Parteien relevierten rechtlichen Auseinandersetzung um die Zuordnung der Nutzfläche des Betriebsgebäudes auch noch mit dem von den Antragstellern als Verfahrensmangel gerügten Umstand zu befassen hatte, daß nicht sogleich ein von § 17 MRG abweichender Betriebskostenschlüssel für die Wasser-, Kanal- und Müllgebühren festgestellt wurde, bestätigte den erstgerichtlichen Beschluß aus folgenden Erwägungen:

Gemäß § 17 MRG bestimme sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses, insoweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde, nach dem Verhältnis seiner Nutzfläche zu jener aller Mietgegenstände des Hauses. Diesen allein an der Nutzfläche orientierten Verteilungsschlüssel festzustellen, beantragten die Antragsteller in ihrem am 2. November 1989 bei der Schlichtungsstelle des MBA 17 eingelangten Sachantrag. Einen von dem Nutzflächenschlüssel abweichenden Verteilungsschlüssel kenne das MRG nur im Bereich des Anteiles an besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG). Andere Verteilungsschlüssel, etwa gar für jede Betriebskostenpost gesondert, an Hand anderer Verteilungsgrundsätze als dem in § 17 MRG genannten Nutzflächenverhältnis für die Zukunft festzusetzen, sei dem MRG fremd. Schon deshalb könne dem Begehren der Antragsteller, gesonderte Verteilungsschlüssel für Wasser- und Kanalgebühren einerseits und für die Müllabfuhrgebühren andererseits zu bestimmen, kein Erfolg beschieden sein.

Wenn auch im Sinne der Rechtsprechung zum unverhältnismäßig hohen Wasserverbrauch des Mieters oder zur Nichtinanspruchnahme der Müllentsorgung (siehe MietSlg 38.370) ein Zwischenantrag des Antragsgegners auf Feststellung des wegen des Wassermehrverbrauches des Mieters eines Geschäftslokales von dem Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG abweichenden Verteilungsschlüssels für diesen Zeitraum zugelassen wurde (MietSlg 40.374), dürfe nicht übersehen werden, daß es sich hiebei immer um die Überprüfung der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes in der vergangenen Rechnungsperiode in Ansehung der Wassergebühren handelte. Der Oberste Gerichtshof betonte hiebei die Feststellbarkeit eines abstrakten Verteilungsschlüssels für die gesamte Liegenschaft in Ansehung solcher konkret vorgeschriebener Wasserkosten. Nach Ansicht des Rekursgerichtes könne es sich hiebei nicht um einen gesonderten Verteilungsschlüssel (auch) pro futuro handeln, wenn dieser von der Höhe des erfolgten Mehrverbrauches oder der in das Belieben des Mieters gestellten Nichtverwendung der Müllgefäße abhängt (siehe MietSlg 38.370; Würth-Zingher, Miet- und WohnR19 Rz 5 zu § 17 MRG). Liegt ein übermäßiger Wassermehrverbrauch eines Betriebes vor, dann handle es sich nicht mehr um den Wasserverbrauch des Hauses, der gemäß § 17 MRG zu verteilen ist, sondern um jenen des Betriebes, womit eine vom allgemeinen Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG abweichende Verteilung des Mehrverbrauches geboten sein könne. Dadurch werde aber der Nutzflächenschlüssel des Hauses im Sinne des § 17 MRG nicht berührt.

Für das gegenständliche Verfahren bedeute diese, daß nicht die Prüfung eines - nicht einmal behaupteten - übermäßigen Wasserverbrauches des Mietobjektes im Hof und die vom Nutzflächenverhältnis abweichende Verteilung der Wasserkosten, sondern der im Sachantrag ausdrücklich genannte Nutzflächenschlüssel gemäß § 17 MRG festzustellen gewesen sei. Vom bei der Schlichtungsstelle gestellten Sachantrag nicht umfaßt, bedürfe es keines weiteren Eingehens auf die im Rekurs aufgeworfenen Fragen unterschiedlicher Verursachung von Betriebskosten durch die einzelnen Mieter.

Im übrigen sei darauf hinzuweisen, daß sich entgegen der Ansicht der Antragsteller kein übermäßiger Wasserverbrauch des Mietobjektes im Hof ergeben habe. Die aus welchen Gründen immer in der Mitteilung der Wasserwerke an das Gericht angeführten Zählerstände sagten doch nur etwas über den damals ausgewiesenen Zählerstand und nichts über den Wasserverbrauch aus. Daß der Druckerei im Hof die Hälfte der Müllkübelkapazität zur Verfügung gestellt wird, besage ebenso nichts über die Verteilung der Müllkosten, sondern nur über die entsprechende Regelung der Hausordnung durch den Liegenschaftseigentümer.

Es bleibe daher die Rechtsfrage zu lösen, ob die Nutzfläche des über zwei Liegenschaften sich erstreckenden Mietobjektes im Hof für die Ermittlung des Nutzflächenschlüssels nach § 17 MRG auf diese Liegenschaften aliquot aufzuteilen ist, auch wenn jenes Mietobjekt - derzeit - nur über die verfahrensgegenständliche Liegenschaft zu erreichen ist und nur von jener mit Wasser versorgt wird. Die vom Erstgericht vorgenommene rechnerische Aufteilung jenes Mietobjektes auf beide Liegenschaften entspreche der Bestimmung des § 17 Abs 1 MRG (Gesamtfläche der Mietgegenstände des Hauses) und einer teleologischen Reduktion des § 17 Abs 2 MRG auf die gesamte (Teil)Bodenfläche eines Mietobjektes auf einer Liegenschaft. Einen normalen Wasserverbrauch einmal unterstellt, habe das Mietobjekt im Hof entsprechend seinem auf der Nachbarliegenschaft gelegenen Teil zu den Wasserkosten der Nachbarliegenschaft ebenso beizutragen wie etwa ein Lagerraummieter, in dessen Mietobjekt sich kein Wasseranschluß befindet. Auch ein Geschäftsraummieter, der einen gesonderten Eingang von der Straße hat, habe zur Beleuchtung allgemeiner Teile der Liegenschaft nach den Verteilungsgrundsätzen des § 17 MRG beizutragen, auch wenn ihm diese Beleuchtung nicht nützt. Nachdem sich auch das Hausbesorgerentgelt an der Nutzfläche der Mietobjekte orientiert, habe das Hofobjekt auch anteilig die Hausbesorgerkosten des Nebenhauses mitzutragen, mag es auch die Dienste jenes Hausbesorgers nicht in Anspruch nehmen. Dementsprechend profitierten die übrigen Mieter der gegenständlichen Liegenschaft nur insoweit vom Mietobjekt im Hof durch Verringerung ihres Betriebskostenanteiles, als sich jenes Mietobjekt auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet. Sollte das Mietobjekt im Hof tatsächlich einen seiner zu berücksichtigenden Nutzfläche von 301,54 m² entsprechend übersteigenden Wasserverbrauch haben - was, wie bereits ausgeführt, in diesem Verfahren nicht zu prüfen sei -, dann bewirke dies nur, daß unabhängig vom verfahrensgegenständlichen Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG die Verteilung dieses Wassermehrverbrauches nach anderen Kriterien zu erfolgen habe.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage des Nutzflächenschlüssels bei einem liegenschaftsüberschreitenden Mietobjekt fehle.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs wiederholen die Antragsteller ihre Behauptung eines sekundären Verfahrensmangels, da für die Wasser-, Kanal- und Müllgebühren kein gesonderter Verteilungsschlüssel ermittelt wurde, und beharren im übrigen auf dem Rechtsstandpunkt, daß die Nutzfläche des ganzen Betriebsgebäudes in die Gesamtnutzfläche des Hauses P*****gasse 45 einzurechnen sei. Ihr Revisionsrekursantrag geht dahin,

1. die Anteile der Mietgegenstände des Hauses ***** Wien, P*****gasse 45 an den Gesamtkosten des Hauses unter Einbeziehung der Gesamtnutzfläche des Hofgebäudes von 545,82 m² im Verhältnis der Nutzflächen der Bestandobjekte zu den Gesamtnutzflächen der Bestandobjekte von 1.024,12 m² festzusetzen, sodaß der Anteil der Wohnung Top Nr. 10 der Antragsteller an den Gesamtkosten des Hauses 4,619 % beträgt;

1. abweichend vom Verteilungsschlüssel nach Punkt 1. die Wasser- und Kanalgebühren in dem vom privaten, nach dem amtlichen Wasserzähler installierten Subzähler auszumessenden Umfang ausschließlich dem Hofgebäude zuzuweisen und die verbleibenden Wasser- und Kanalgebühren den Mietern des Wohnhauses P*****gasse 45 im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Bestandobjekte zu den Gesamtnutzflächen der Bestandobjekte des Wohnhauses von 478,3 m², sohin hinsichtlich der Antragsteller im Ausmaß von 9,89 % zuzuweisen;

3. die Müllabfuhrgebühren im Ausmaß von 50 % ausschließlich dem Mieter des Hofgebäudes, die restlichen 50 % den

Mietern des Wohnhauses im Verhältnis der Nutzflächen der Bestandobjekte des Wohnhauses zur Gesamtnutzfläche der Bestandobjekte des Wohnhauses, somit hinsichtlich der Antragsteller im Umfang von 9,89 % an den verbleibenden 50 % der Müllabfuhrgebühren zuzuweisen;

4. die Antragsgegnerin zum Ersatz der Kosten zu verpflichten;

5. in eventu den bekämpften Beschluß aufzuheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.

Die Antragsgegner haben in ihrer Revisionsrekursbeantwortung die Bestätigung des angefochtenen Sachbeschlusses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Soweit die Antragsteller eine mit der materiellrechtlichen Beurteilung des konkreten Problemfalls zusammenhängende Mangelhaftigkeit des rekursgerichtlichen Verfahrens geltend machen, enthält ihr Rechtsmittel nichts, was die Rechtsausführungen des Rekursgerichtes in Frage stellen könnte. In Wahrnehmung der dem Obersten Gerichtshof gewährten Begründungserleichterungen (§ 37 Abs 3 Z 16 iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO) sei daher nur noch kurz erwähnt, daß das Gericht nur darüber absprechen kann, was schon Gegenstand des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle war (5 Ob 60, 1023, 1024/90; 5 Ob 25/91; vgl auch MietSlg 40/31). Dort haben die Antragsteller unter ausdrücklicher Berufung auf § 17 MRG die Feststellung des Betriebskostenverteilungsschlüssels für das Haus P*****gasse 45 verlangt, sodaß nach der Außerstreitstellung der Nutzflächen aller in Betracht kommenden Mietobjekte nur noch zu entscheiden war, ob und allenfalls mit welchem Anteil die Nutzfläche des Betriebsgebäudes im Hof und in die Gesamtnutzfläche des Hauses einzurechnen ist. Das nunmehrige Begehren, für die im Verfahren nebenbei erörterten großen Anteile des Druckereibetriebes am Wasserverbrauch sowie am anfallenden Müll (zusätzlich) besondere Verteilungsschlüssel zu bestimmen, unterscheidet sich ganz wesentlich vom ursprünglichen Sachantrag. Zu Recht haben es daher die Vorinstanzen abgelehnt, bei der von den Antragstellern begehrten Feststellung des allgemeingültigen Nutzflächenschlüssels auch schon darüber abzusprechen, inwieweit der im Hofgebäude untergebrachte Druckereibetrieb zur Abdeckung der ihm zugeschriebenen hohen Anteile beim Wasserverbrauch und anfallenden Müll heranzuziehen ist. Aufgabe des Gerichtes war es, dem Vermieter und sämtlichen Mietern des Hauses P*****gasse 45 eine generelle Regel für die Verteilung der Betriebskosten an die Hand zu geben und nicht die einzelnen Verbrauchsanteile festzustellen.

In der Sache selbst ist ebenfalls den Rechtsausführungen des Rekursgerichtes zu folgen. Es trifft zwar zu, daß der im MRG mehrfach - so auch in § 17 - verwendete Begriff des "Hauses" nicht strikt liegenschaftsbezogen ist (vgl WoBl 1992, 154/111 mit Anmerkung von Call) und daß bei der Auslegung dieses Begriffes der Verkehrsanschauung mehr Bedeutung zukommt als dem Prinzip der Einheit der Grundbuchseinlage (Würth aaO, Rz 3 zu § 17 MRG; WoBl 1991, 16/12 mit Anmerkung von Würth), doch ist aus der mehrfachen synonymen Verwendung von "Haus" und "Liegenschaft" zu entnehmen, daß grundsätzlich auf die Liegenschaft, also auf den Grundbuchkörper abgestellt werden soll. Die bisher in Fragen der Mietzinsbildung judizierten Ausnahmen (beginnend mit MietSlg 7.146 - noch zu § 4 MG - bis 5 Ob 1095/92) hatten durchwegs Fälle zum Gegenstand, in denen sich mehrere selbständige Objekte auf einer Liegenschaft befanden, sodaß daraus nicht der Schluß gezogen werden darf, die Loslösung des in § 17 MRG verwendeten Begriffes "Haus" von der durch die Einlagezahl im Grundbuch umschriebenen "Liegenschaft" könne so weit gehen, daß bei einem sich über mehrere Liegenschaften erstreckenden Gebäude überhaupt nur mehr auf wirtschaftliche Zuordnungskriterien erstreckenden Gebäude überhaupt nur mehr auf wirtschaftliche Zuordnungskriterien und nicht auf die Liegenschaftsgrenzen Bedacht zu nehmen wäre. Schon die Komplikationen, die sich aus dem Eigentum und damit der Vermieterstellung verschiedener Personen ergeben könnten, verbieten eine derartige Gesetzesauslegung. Sie würde auch der Vorstellung des Gesetzgebers nicht gerecht, da § 37 Abs 3 Z 2 MRG in Verfahren zur Feststellung des Betriebskostenschlüssels (so wie in anderen außerstreitigen Angelegenheiten des Mietrechts, die alle Mieter des Hauses berühren) nur den Hauptmietern "der Liegenschaft" Parteistellung zuerkennt. Zu Recht haben daher die Vorinstanzen nur jenen Teil des Betriebsgebäudes in die Feststellung des Betriebskostenverteilungsschlüssels einbezogen, der - so wie das Haus P*****gasse 45 - Bestandteil der Liegenschaft EZ 708 KG H***** ist.

Die Richtigkeit dieser Entscheidung wird auch dadurch nicht in Frage gestellt, daß das Hofgebäude nur über das Haus P*****gasse 45 erreicht werden kann, die Wasser - bzw Abwasserleitungen durch dieses Haus führen und bisher auch die Betriebskosten immer einheitlich (zu Lasten der Mieter des Hauses P*****gasse 45) abgerechnet wurden. Diese Umstände würden nach der bereits zitierten Judikatur zu dem in § 17 MRG verwendeten verwaltungstechnischen Begriff "Haus" einer Verselbständigung des Hofgebäudes entgegenstehen (vgl auch Call, Mietrecht und Wohnungseigentum, 93, der die Notwendigkeit einer völligen baulichen und verwaltungsmäßigen Trennung hervorhebt), besagen aber nicht, daß es in der hier zu entscheidenden Frage zur Gänze als Teil des Hauses P*****gasse 45 behandelt werden müßte. Schon die Vorinstanzen haben darauf hingewiesen, daß der gemäß § 17 MRG ermittelte Betriebskostenschlüssel auch für andere Bewirtschaftungskomponenten als Wasser-, Kanal- und Müllentsorgungsgebühren gilt. Das Verlangen, die Zugehörigkeit eines Nebengebäudes zu einer Liegenschaft in Fragen der Betriebskostenverteilung allein danach zu bestimmen, wo die Betriebskosten hauptsächlich anfallen, würde in unzulässiger Weise die Feststellung des generellen Verteilungsschlüssels mit der im Einzelfall möglichen Berücksichtigung konkreter Verbrauchsanteile bei bestimmten Kostenfaktoren vermengen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E34216

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00013.93.0216.000

Dokumentnummer

JJT_19930216_OGH0002_0050OB00013_9300000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at