

TE OGH 1992/11/24 5Ob117/92

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.11.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Außerstreitsache der in ***** W***** ***** als Hauptmieter wohnhaften Antragsteller 1) Dipl.Ing.Johann T*****
Stiege 1, top Nr 44, 2) Erich K*****
Stiege 1, top Nr 13, 3) Wolfgang P*****
Stiege 1, top Nr 27, 4) Dr.Edith L*****
Stiege 1, top Nr 29, 5) Erich H*****
Stiege 1, top Nr 24, 6) Bernhard S*****
Stiege 1, top Nr 30, 7) Mag.pharm.Natalie M*****
Stiege 1, top Nr 31, 8) Dr.Kurt G*****
Stiege 1, top Nr 32, 9) Peter R*****
Stiege 1, top Nr 33, 10) Renate S*****
Stiege 1, top Nr 36,

11) Karl-Heinz L*****
Stiege 1, top Nr 48, 12) Monika L*****
Stiege 1, top Nr 52, 13) Elisabeth B*****
Stiege 1, top Nr 53, 14) Ernst H*****
Stiege 1, top Nr 55, 15) Anita F*****
Stiege 1, top Nr 57,

16) Alfred A*****
Stiege 1, top Nr 58, 17) Walter S*****
Stiege 1, top Nr 59, 18) Christine H*****
Stiege 1, top Nr 60, 19) Leopold W*****
Stiege 1, top Nr 61, 20) Hildegard J*****
Stiege 1, top Nr 67, 21) Rosina L*****
Stiege 1, top Nr 64, 22) Franz B*****
Stiege 1, top Nr 72, 23) Gustav E*****
Stiege 1, top Nr 76, 24) Otto E*****
Stiege 1, top Nr 75, 25) Franz U*****
Stiege 1, top Nr 82,

26) Herbert T*****
Stiege 1, top Nr 83, 27) Hermann H*****
Stiege 1, top Nr 84, 28) Leopold E*****
Stiege 2, top Nr 6, 29) Ulrich M*****
Stiege 2, top Nr 5, 30) Sonja G*****
Stiege 2, top Nr 21,

31) Dr.Willy W*****
Stiege 2, top Nr 25, 32) Ing.Peter P*****
Stiege 2, top Nr 27, 33) Ing.Karl A***** und Hedwig G*****
Stiege 2, top Nr 53, 34) Reinhild B*****
Stiege 2, top Nr 65, 35) Dr.Ilse A*****
Stiege 3, top Nr 13, 36) Kurt K*****
Stiege 3, top Nr 15,

37) Elisabeth H*****
Stiege 3, top Nr 18, 38) Rudolf Froschauer, Stiege 3, top Nr 23, 39) Liselotte K*****
Stiege 3, top Nr 22, 40) Klaus und Hedwig L*****
Stiege 3, top Nr 28, 41) Diefried und Helene S*****
Stiege 3, top Nr 29, 42) Hermine G*****
Stiege 3, top Nr 36, alle vertreten durch OAR i.R. Walter N*****
Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, *****
dieser vertreten durch Dr.Josef Ostermeyer, Funktionär der Mietervereinigung Österreichs, *****
und andere Mieter des Hauses *****
wider die Antragsgegner 1) G***** Baugesellschaft m.b.H., *****
vertreten durch Dr.Peter Musil, Rechtsanwalt in Wien, und 2) S***** AG, *****
vertreten durch Dr.Arnulf Hummer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs. 1 Z 9 MRG infolge Rekurse der Antragsgegner gegen den Beschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 23.Jänner 1992, GZ 48 R 299/91-38, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 11.Juli 1988, GZ 6 MSch 49/86-16, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter der Wohnhausanlage auf der Liegenschaft EZ***** Penzing. Diese Liegenschaft steht im Miteigentum der Antragsgegner; errichtet wurde der Gebäudekomplex allerdings allein von der Erstantragsgegnerin, bei der es sich um eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft handelt.

Die eigentliche Wohnhausanlage besteht nach den Feststellungen des Erstgerichtes aus 210 Wohnungen und zwei Geschäftslokalen mit einer Gesamtnutzfläche von 16.248,15 m² (inklusive Loggien), wovon 165,06 m² auf zwei Hausbesorgerwohnungen entfallen. Dazu sind noch große Gemeinschaftsräume, ein Schwimmbecken auf dem Dach und ausgedehnte Grünanlagen vorhanden. Vermietet wird diese Anlage von der Erstantragsgegnerin.

Die Zweitgegnerin betreibt auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück eine Tankstelle. Zu dieser Tankstelle gehören geschlossene Räume mit einer Nutzfläche von 543,41 m², eine überdachte Fläche von 2.052,16 m² sowie Zu- und Abfahrten. Ein Teil der Tankstelle befindet sich unter dem Wohnhaus, ein weiterer Teil wird von einer Lärmschutzhütze (einem terrassenartigen Vorbau des Wohnhauses) überragt.

Wohnhaus und Tankstelle haben völlig getrennte Zugänge. Die Versorgung mit Strom, Wärme und Wasser erfolgt über gemeinsame Anlagen, es sind jedoch für die Tankstelle eigene Zähler angebracht.

Die Art der Nutzung des gemeinsamen Objekts, wonach die Erstantragsgegnerin die Wohnungen und Geschäftslokale vermietet, während die Zweitgegnerin das Tankstellenobjekt (aber auch nur dieses) allein benutzt, beruht auf einer von den beiden Miteigentümern geschlossenen Benützungsvereinbarung. Es ist beabsichtigt, die Tankstelle ins Wohnungseigentum der Zweitgegnerin überzuführen, wofür auch schon ein Nutzwertfestsetzungsbescheid existiert.

Hinsichtlich der laufenden Bewirtschaftungskosten haben die Antragsgegner schon im Vertrag über die Errichtung der Gebäude vereinbart, daß die Zweitgegnerin nach Maßgabe der separaten Verbrauchsmessung die auf sie entfallenden Kosten für Wasser, Heizung und elektrischen Strom trägt, für gemeinsame Betriebskosten nach Maßgabe ihres Grundanteils (975/10.000stel) aufkommt und daß sie dazu noch die Tankstelle samt Straßenbelag auf eigene Kosten erhält; dafür soll die Zweitgegnerin an den allein die Wohnhäuser betreffenden Betriebskosten (hier geht es primär um die Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen und Grünanlagen) nicht teilnehmen.

Bezogen wurde die Wohnhausanlage schon vor dem 1.1.1980.

Über die Aufteilung der seit dem Jahre 1982 angefallenen Bewirtschaftungskosten für die Wohnhausanlage besteht nun Streit. Die Antragsteller hatten zunächst bei der Zentralen Schlichtungsstelle der Gemeinde Wien und nach deren Entscheidung (11.10.1986) bei Gericht beantragt, die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 1982 bis 1984 zu überprüfen. Da es ihnen primär um die Frage geht, ob das von der Zweitgegnerin benutzte Objekt - wie von der Vermieterin praktiziert - aus der Nutzflächenberechnung ausscheidet, haben die Antragsteller auch ausdrücklich die Feststellung des Aufteilungsschlüssels begehrt, und zwar dergestalt, daß die Mieter und die Zweitgegnerin grundsätzlich im Verhältnis ihrer Nutzflächen zur Gesamtnutzfläche des Objekts an den Kosten beteiligt werden. Dabei sei unter Einrechnung des Tankstellenareals (543,41 m² für das Gebäude und 2.052,16 m² für den überdachten Bereich) von einer Gesamtnutzfläche von 18.642,75 m² auszugehen. Demgegenüber vertreten die Antragsgegner den Standpunkt, daß zwei getrennt zu behandelnde Objekte, nämlich das Wohnhaus und die Tankstelle vorlägen. An der bisherigen, der Vereinbarung folgenden Aufteilung der Betriebskosten sei daher nichts auszusetzen.

Das Erstgericht, das den Streitfall nach den Bestimmungen des WGG 1940 beurteilte und sich mangels konkreter Vorschriften über die Aufteilung der Betriebskosten für die Anwendung des Nutzflächenschlüssels entschied, teilte den Standpunkt der Antragsgegner, daß die Tankstelle und die Wohnhausanlage als wirtschaftlich selbständige Einheiten zu betrachten seien. In derartigen Fällen habe schon die Judikatur des § 4 Abs. 1 MG bei der Betriebskostenverrechnung eine unterschiedliche Behandlung mehrerer Bestandteile eines Grundbuchskörpers zugelassen und sich am Verursacherprinzip orientiert. Im gegenständlichen Fall sei dies umso mehr gerechtfertigt, als das WGG 1940 ohnehin eine Aufteilung der Betriebskosten nach Billigkeitserwägungen vorsehe. Demnach gelangte das Erstgericht in seinem Sachbeschuß zum Ergebnis, daß die Aufteilung der Betriebskosten des verfahrensgegenständlichen Objekts für die Tankstelle und die Wohnhausanlage jeweils getrennt zu erfolgen habe. Im

Spruch kam dies dadurch zum Ausdruck, daß die Betriebskosten der Wohnhausanlage auf der Basis der Nutzfläche aufzuteilen sind und die (hiefür) betriebskostenrelevante Nutzfläche 16.083,09 m² beträgt.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsteller sowohl im ersten Rechtsgang als auch später im zweiten Rechtsgang, der durch den Ausschluß der Zweitansprungsgegnerin vom Rechtsmittelverfahren notwendig geworden war (s. dazu die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 12.3.1991, 5 Ob 3/91) Folge; es hob den erstgerichtlichen Sachbeschuß unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehalts auf und verwies die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es führte aus:

Entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichtes sei die Aufteilung der Betriebskosten nicht nach den Bestimmungen des WGG 1940, sondern auf Grund der Bestimmung des § 1 Abs. 3 MRG in der Fassung vor dem 2.WÄG nach den §§ 17, 21 f MRG vorzunehmen, sodaß also grundsätzlich nach dem Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG abzurechnen und hinsichtlich besonderer Aufwendungen nach § 24 MRG vorzugehen sei.

Diese Rechtslage ergebe sich aus der Übergangsregelung des Art V Abs. 3 Z 3 des 2.WÄG, mit der der Gesetzgeber klargestellt habe, daß in bereits anhängige Verfahren nicht eingegriffen werden soll. Die nunmehrige Neuregelung des § 1 Abs. 3 MRG (mit der Verweisung auf den ebenfalls novellierten § 20 WGG) sei daher auf den gegenständlichen Streitfall nicht anzuwenden (vgl Würth-Zingher, Wohnrecht 91, Anm 3 zu § 1 MRG).

§ 1 Abs. 3 MRG in der Fassung vor dem 2.WÄG ordne an, daß für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung errichtet worden sind und im Eigentum einer gemeinnützigen Bau- und Verwaltungsvereinigung stehen, die §§ 3 bis 6, 15 bis 20, 21 Abs. 1 Z 7, 22, 43 bis 47 nicht gelten, die §§ 27 bis 40 nur nach Maßgabe des § 22 WGG in der Fassung des 5. Hauptstückes. Diese Ausnahmeregelung setze also voraus, daß das Gebäude, in dem der Mietgegenstand liegt, von einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung errichtet wurde und zugleich in deren Eigentum - nicht bloß in deren Verwaltung - steht. Dem Eigentum am Gebäude sei das Baurecht und auch das Wohnungseigentum gleichzustellen, wenn es das ganze Gebäude erfaßt; eine horizontale Teilung des Gebäudes reiche nicht aus. Fehle auch nur eine dieser Voraussetzungen, sei das MRG voll anzuwenden (vgl Würth-Zinger, Miet- und Wohnrecht19, Rz 44 zu § 1 MRG). Folglich sei die Sonderbehandlung der Zweitansprungsgegnerin bei der Aufteilung der Bewirtschaftungskosten des Hauses durch das Gesetz nicht gedeckt. Wie die Aufteilung vorzunehmen sein wird, lasse sich derzeit noch nicht beurteilen, weil noch nicht feststehe, welche Bewirtschaftungskosten auflaufen und ob besondere Anlagen mit besonderen Aufwendungen bestehen, die ein Abweichen vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel rechtfertigen könnten. Die zu § 4 MRG bzw § 17 MRG ergangene Rechtsprechung sehe nämlich grundsätzlich die Möglichkeit der Bildung verschiedener Betriebskostenschlüssel vor, wenn einzelne Mieter unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursachten. Daß sich bestimmte Aufwendungen ausschließlich oder überwiegend auf bestimmt Objektteile beziehen bzw ausschließlich oder überwiegend den Bewohnern bzw Benutzern bestimmter Objektteile zugute kommen, könne dann nach Billigkeitsgrundsätzen berücksichtigt werden. So lasse sich schon jetzt sagen, daß die Kosten besonderer Gemeinschaftsanlagen in der Wohnanlage wie Schwimmbad, Aufzüge etc nur von den nutzungsberechtigten Mietern des Wohngebäudes zu tragen sein werden und eine Beteiligung der Zweitansprungsgegnerin selbst dann nicht in Betracht komme, wenn sie nicht von der Benützung dieser Anlagen ausgeschlossen sei. Hinsichtlich der allgemeinen Betriebskostenbestandteile - etwa für den Hausbesorgerposten oder die Kosten einer angemessenen Versicherung der Anlage - werde ebenfalls zu untersuchen sein, von wem diese Kosten in erster Linie verursacht werden bzw wem sie zugute kommen, um dann eine Aufteilung nach Billigkeitsgrundsätzen vorzunehmen. Hinsichtlich des Wasser- und Stromverbrauches bestünden schon jetzt keine Bedenken, strikt nach der Verbrauchsablesung vorzugehen und damit die Zweitansprungsgegnerin von der Mittragung der Wasser- und Stromkosten für das übrige Haus freizustellen (vgl Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 6 zu § 17 MRG mit weiteren Nachweisen).

Das Erstgericht werde diese Fragen mit den Parteien zu erörtern haben. Sollten sodann Anträge auf Sonderbehandlung einzelner Betriebskostenbestandteile oder spezifischer Aufwendungen gestellt werden, werde diesem Begehr nach Maßgabe der von der Judikatur herausgearbeiteten Kriterien zu entsprechen sein; im übrigen - also hinsichtlich der allgemeinen Betriebskosten - werde unter Berücksichtigung der Nutzfläche der Zweitansprungsgegnerin der nach § 17 MRG gültige Verteilungsschlüssel festzustellen sein.

Die zwischen den Antragsgegnern getroffene Vereinbarung über die Aufteilung der Betriebskosten der gesamten Liegenschaft könne bei dieser Entscheidung nur insoweit Berücksichtigung finden, als sie den bereits angesprochenen

Billigkeitsgrundsätzen (vgl Würth in Rummel II, Rz 5 zu § 17 MRG; MietSlg 25.208; MietSlg 38.371; MietSlg 40.373) entspreche bzw den nach § 24 MRG maßgeblichen Kriterien genüge. Eine generelle Wirksamkeit könne der nur von den Antragsgegnern getroffenen Sondervereinbarung über die Betriebskostenaufteilung jedenfalls nicht zugebilligt werden.

Den Rechtskraftvorbehalt begründete das Rekursgericht damit, daß noch keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, wie bei einer von den Miteigentümern der Liegenschaft (darunter eine gemeinnützige Bauvereinigung) vorweg festgelegten Betriebskostenaufteilung vorzugehen sei und inwieweit die Mieter eine solche Vereinbarung gegen sich gelten lassen müßten.

Gegen diesen Aufhebungsbeschuß haben die Antragsgegner fristgerecht Rekurs mit dem Antrag erhoben, den erstinstanzlichen Sachbeschuß wiederherzustellen. Die Antragsteller haben in ihrer fristgerecht erstatteten Rekursbeantwortung die Bestätigung des angefochtenen Beschlusses begehrts.

Da die beiden Rechtsmittel in ihrer Argumentation zum Teil übereinstimmen, erscheint es zweckmäßig, sie gemeinsam zu behandeln und punktweise auf die insgesamt vorgebrachten Anfechtungsgründe einzugehen.

Die Rekurse sind zulässig, weil sie nicht zuletzt Fragen der Auslegung neuer Gesetzesbestimmungen aufwerfen (Art V Abs. 3 Z 3 des 2. WÄG iVm § 1 Abs. 3 nF MRG und 20 Abs. 1 Z 2 nF WGG); sie sind jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Vorauszuschicken ist, daß der erkennende Senat die im angefochtenen Beschuß zum Ausdruck gebrachte Rechtsauffassung des Rekursgerichtes in allen Punkten teilt. Die Stellungnahme in den Rechtsmittelauflösungen kann sich daher auf eine kurze Ergänzung der bereits vorliegenden Argumente beschränken (§ 37 Abs. 3 Z 16 MRG iVm mit §§ 510 Abs. 3, 528 a ZPO).

Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, der gegenständliche Streitfall sei nach den Bestimmungen des MRG in der Fassung vor dem 2. WÄG zu beurteilen, ist durch die Übergangsregelung des Art V Abs. 3 Z 3 des

2. WÄG eindeutig gedeckt. Mit dieser Übergangsbestimmung wollte der Gesetzgeber sicherstellen, daß die neuen Rechtsvorschriften auf die am 1. März 1991 bereits anhängigen Verfahren nicht zurückwirken. Er nahm sich dabei § 48 MRG zum Vorbild, der von der Rechtsprechung so interpretiert wurde, daß unter den weiterhin anzuwendenden Vorschriften nicht nur die Verfahrensvorschriften zu verstehen sind, sondern auch die materiellrechtlichen Normen (siehe dazu die Gesetzesmaterialien bei Würth-Zingher, Wohnrecht 91, 178; Würth-Zingher, MRG2, Anm 3 zu § 48 mit dem Hinweis auf MietSlg 34.357 ff, 36.566 ua). Die jetzt vorgetragene Gegenargumentation, Art V Abs. 3 des 2. WÄG betreffe nur die in Art I Z 1 (Änderung des § 20 WGG) und Art I Z 8 (Erweiterung des § 39 durch Anfügung eines Absatzes) getroffenen Sonderregelungen, läßt sich schon mit der im Bericht des Bautenausschusses enthaltenen Klarstellung widerlegen, daß der in Art II Z 14 des 2. WÄG geregelte besondere Räumungsschutz des Scheinuntermieters (§ 34 a MRG) zufolge der Übergangsbestimmung in Art V Abs. 3 Z 3 des 2. WÄG nur Exekutionsvollzüge ab 1. März 1991 erfaßt (52 der BlgNR 18.GP, 6).

Auch die demnach anzuwendende Bestimmung des § 1 Abs. 3 aF MRG wurde vom Rekursgericht richtig interpretiert. Um die hier relevante Bestimmung des § 17 MRG außer Acht lassen zu können, müßte das verfahrensgegenständliche Gebäude im Alleineigentum der Erstantragsgegnerin stehen. Den Begriff "Eigentum" in den insoweit gleichlautenden Bestimmungen des § 1 Abs. 3 aF MRG und § 20 Abs. 1 Z 1 nF WGG hat nämlich der Gesetzgeber selbst als "Alleineigentum" definiert (52 der BlgNR 18.GP, 3). Die Anwendung des § 20 Abs. 1 Z 2 nF WGG scheidet nach der bereits dargestellten Übergangsregelung aus.

Gleichfalls nicht zu folgen ist der Rechtsansicht der Rekurswerber, es liege der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG vor. An der Tatsache, daß der von den Antragstellern benützte Wohntrakt und das von der Zweitgegnerin benützte Tankstellenareal Teile eines einheitlichen Gebäudes sind, ist nämlich nach den Feststellungen des Erstgerichtes nicht zu zweifeln. Zu Recht haben daher die Unterinstanzen nicht weiter untersucht, ob in jenem Gebäudeteil, in dem die Tankstelle untergebracht ist, tatsächlich nur Mittel der Zweitgegnerin stecken. Es liegen nicht einmal jene Voraussetzungen vor, unter denen die Judikatur die getrennte Betriebskostenabrechnung für mehrere auf einer Liegenschaft stehende Objekte billigt. Unter "Haus" im Sinne des § 17 MRG sind nämlich prinzipiell alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu verstehen. Eine Ausnahme macht die Rechtsprechung nur dann, wenn mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und

Nebensache stehen, und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bildet, sodaß eine Gleichstellung unbillig wäre (WoBl 1992, 203/135 mwN). Davon kann im gegenständlichen Fall keine Rede sein. Auch wenn das Wohnhaus und die Tankstelle völlig getrennte Zugänge haben, sind sie doch baulich vereint: Ein Teil des Tankstellenareals befindet sich - vergleichbar einem Keller oder einer unterirdischen Garage - unter dem Wohntrakt; außerdem dient die Lärmschutzschürze der Wohnanlage zugleich als Dach des Tankstellenbereichs.

Diese Beschreibung wiederum macht deutlich, daß die Tankstelle der Zweitanspruchsgegnerin - sieht man von den offensichtlich ohnehin nicht in die Gesamtnutzfläche einbezogenen Zu- und Abfahrten ab - in einem Raum untergebracht ist, der den Tatbestandserfordernissen der §§ 1 Abs. 1 und 17 Abs. 2 MRG entspricht. Demnach ist jeder zu Wohn- oder Geschäftszwecken selbständig vermietbare Raum in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen (vgl WoBl 1991, 255/159 mit Anm von Würth). Es schadet nicht, wenn dieser Raum nur auf fünf Seiten umschlossen ist, ihm also auf einer Seite die Abgrenzung fehlt (WoBl 1991, 190/114). Selbst eine Geschäftspassage wurde bei entsprechender Ausgestaltung bereits zur Nutzfläche einer angrenzenden Geschäftsräumlichkeit gezählt (WoBl 1989, 70/27), sodaß der nicht weiter begründeten Annahme des Rekursgerichtes beizupflichten ist, daß keiner der im § 17 Abs. 2 MRG angeführten Ausnahmetatbestände vorliegt.

An dieser gesetzlichen Notwendigkeit der Einbeziehung des Tankstellenareals in die Gesamtnutzfläche des verfahrensgegenständlichen Objektes ändert sich auch dadurch nichts, daß die Zweitanspruchsgegnerin Miteigentümerin der Liegenschaft ist, die Tankstelle auf Grund ihrer Eigentümerbefugnisse sowie einer Benützungsvereinbarung in Gebrauch hat und in absehbarer Zeit sogar Wohnungseigentümerin an diesem Objekt werden soll (der zuletzt genannte Umstand läßt bei Beachtung des § 1 Abs. 1 WEG wiederum nur den Schluß zu, daß es sich beim Tankstellenareal um eine selbständige Räumlichkeit handelt). Bei der Ermittlung des auf den Bestandgegenstand entfallenden Betriebskostenanteils kommt es nämlich auf das Rechtsverhältnis zwischen den Miteigentümern des Hauses gar nicht an. Selbst wenn Teile des Hauses im Wohnungseigentum stehen, bestimmen sich die von den Mietern zu bezahlenden Betriebskostenanteile nach § 17 Abs. 1 MRG, also nach dem Verhältnis der Nutzfläche des jeweiligen Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller anderen Objekte des betreffenden Hauses (SZ 63/22). Die Zweitanspruchsgegnerin verkennt die Rechtslage, wenn sie meint, nicht Vermieterin der im gegenständlichen Haus gelegenen Wohnungen zu sein. Das Gegenteil wurde schon in der diesen Rechtsfall betreffenden Entscheidung 5 Ob 3/91 nachgewiesen und hätte auch noch für den Fall zu gelten, daß die Zweitanspruchsgegnerin Wohnungseigentümerin wird (52 der BlgNR 18.GP, 3). Damit haben die Rekurswerber gegen sich gelten zu lassen, daß gemäß § 17 Abs. 1 MRG auch alle vom Vermieter benützten Objekte in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen sind.

Die diesbezüglichen Vorschriften des § 17 MRG sind zwingender Natur (vgl WoBl 1989, 120/62). Zu Recht hat daher das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß die zwischen den Antragsgegnern vereinbarte Betriebskostenaufteilung für die Antragsteller nicht unmittelbar rechtswirksam ist. Sie bindet zwar weiterhin die Vertragsparteien, konnte jedoch den gesetzlich vorgesehenen Verteilungsschlüssel für die Bewirtschaftungskosten nicht abändern. Lediglich im Rahmen der vom Rekursgericht dargestellten Billigkeitserwägungen könnte es dazu kommen, daß es im Ergebnis bei der fakturierten Betriebskostenaufteilung bleibt. Eine endgültige Entscheidung wird erst möglich sein, wenn die vom Rekursgericht angeordnete Verfahrensergänzung durchgeführt ist. Bisher steht lediglich fest, daß das von der Zweitanspruchsgegnerin benützte Tankstellenareal in den gemäß § 17 MRG festzustellenden Nutzflächenschlüssel einzubeziehen ist; welche konkreten Aufwendungen dann aus triftigen Gründen der Billigkeit in anderer Weise auf die Antragsteller und die Zweitanspruchsgegnerin aufzuteilen sind, wird noch zu klären sein.

Zu bemerken bleibt, daß die dem Erstgericht aufgetragene Verfahrensergänzung keineswegs über das Begehren der Antragsteller hinausgeht. Sie haben zwar das Problem in den Vordergrund gestellt, ob das Tankstellenareal der Zweitanspruchsgegnerin zur Gesamtnutzfläche des Hauses zählt, sich aber keineswegs auf diese Feststellung beschränkt, sondern schlechthin die Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 1982 bis 1984 begeht. Genaugenommen hat also das Erstgericht nur über einen Zwischenfeststellungsantrag entschieden. Daß für die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 11.10.1986 das gleiche gilt, steht der Durchführung des nunmehr erweiterten Verfahrens nicht entgegen, weil mit der Anrufung des Gerichtes durch die Antragsteller das gesamte (auch die Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen der Jahre 1982 bis 1984 betreffende) Verfahren von der Schlichtungsstelle abgezogen wurde (vgl WoBl 1992, 34/28).

Aus all diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E34062

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00117.92.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19921124_OGH0002_0050OB00117_9200000_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