jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1992/4/7 5Ob534/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.04.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei prot. Fa. Dr.Walter K***** & Co, ***** vertreten durch Dr.Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Walter Karl T*****, 2.) Eva W*****, 3.) Klara T*****, 4.) Erwin J*****, 5.) Rosa J*****,

6.)

Eva K*****, 7.) Ladislaus R*****, 8.) Susanne R*****,

9.)

Aurelia H*****, 10.) Dr.Kurt K*****, 11.) Karin E*****,

12.)

Emma S*****, 13.) Grete R*****, 14.) Dr.Josef P*****,

15.)

Julie D*****, 16.) Ladislaus B*****, 17.) Susanne W*****,

18.)

Susanne A*****, 19.) Margarete M*****, 20.) Dr.Wilhelm K*****,

21.)

Rudolf K*****, 22.) Aloisia F*****, 23.) Jeanette D*****,

24.)

Rudolf K*****, 25.) Georgia E*****, 26.) Franz P***** und

27.)

Hildegard P*****, alle Miteigentümer des Hauses *****, die 1., 2., 4., 5., 7.-10., 12.-14., 16., 17., 20.-26. beklagten Parteien vertreten durch Dr.Paul Appiano, Rechtsanwalt in Wien, die 18. beklagte Partei vertreten durch Amos Schueller, Gustav Cermak-Gasse 11/1/2, 1180 Wien, wegen Feststellung und S 2.990,68, infolge Revision der 1., 2., 4., 5., 7.-10., 12.-14., 16., 17., 20.-26. beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 7.September 1988, GZ 41 R 382/88-50, womit infolge Berufung derselben beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16. November 1987, GZ 48 C 26/86g-40, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Revisionswerber sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.530,50 (einschließlich S 771,75 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagten Parteien sind Miteigentümer des Hauses in Wien *****, in dem die klagende Partei Mieterin des Geschäftslokales top.Nr. 7-10 ist. Die erst- und zweitbeklagte Partei sind schlichte Miteigentümer, die anderen Beklagten sind Wohnungseigentümer.

Die klagende Partei begehrt - nach rechtskräftiger Feststellung der Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges hiefür (ON 12) -

1.) die Feststellung, der "Betriebskostenschlüssel für ihr Bestandobjekt betrage 6,73 %", und

2.) die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von S 2.990,68 als Differenz zwischen dem nach Gesetz und Vertrag von der klagenden Partei zu tragenden Betriebskostenanteil entsprechend dem Verhältnis der Fläche ihres Bestandobjektes zur Gesamtnutzfläche des Hauses (6,73 %) einerseits und den für Mai 1984 von den beklagten Parteien tatsächlich vorgeschriebenen und von der klagenden Partei bezahlten 16,44 % der Gesamtbetriebskosten des Hauses andererseits.

Die beklagten Parteien - soweit sie sich am Verfahren überhaupt beteiligten - wendeten im wesentlichen ein, der Betriebskostenanteil der klagenden Partei sei so zu errechnen, daß zunächst der auf die schlichten Miteigentümer entsprechend ihrer

Miteigentumsquote entfallende Teil der Gesamtbetriebskosten (= der

auf sie nach Miteigentumsrecht entfallende Teil der Aufwendungen =

66,47 %) zu ermitteln sei. Dieser Anteil sei sodann auf die nicht im Wohnungseigentum stehenden Objekte (zusammen 604,52 m2) im Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Objekte aufzuteilen. Derart entfielen auf das Bestandobjekt der klagenden Partei, bestehend aus 149,51 m2, 16,44 %.

Das Bestandobjekt der klagenden Partei unterliege nicht den Vorschriften des MRG, weil die unteren Geschoße (sogenanntes "Unterhaus"), worin das Bestandobjekt liege, seinerzeit ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel nach Kriegsbeschädigung wiederaufgebaut worden seien. Die darüberliegenden Geschoße, an deren Objekten Wohnungseigentum begründet worden sei, seien mit WWF-Mitteln wiederaufgebaut worden. Die im Mietvertrag vorgesehene Aufteilung der Betriebskosten nach dem damals geltenden Mietengesetz dürfe nicht so verstanden werden, daß jetzt die Bestimmungen des MRG für die klagende Partei gelten sollen, weil damals der Aufteilungsschlüssel zwischen den Wohnungseigentümern auch nach den vom Friedenszins 1914 abhängigen Miteigentumsanteilen erfolgt wäre, also nach demselben Maßstab, der nach dem Mietengesetz für einen Mieter galt (ON 6).

Das Erstgericht gab dem Feststellungsbegehren (Punkt 1.) und dem Leistungsbegehren gegen die 1. und 2. beklagte Partei (Punkt 2.) statt und wies das gegen die anderen beklagten Parteien gerichtete Leistungsbegehren ab (Punkt 3.). Es liege weder eine Neuerrichtung des ganzen Gebäudes noch derjenigen seiner Teile vor, in denen der Mietgegenstand gelegen sei, so daß jedenfalls die Vorschriften des § 17 MRG über die Aufteilung der Betriebskosten im Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Objekte zur Gesamtnutzfläche des Hauses maßgebend seien.

Dieser Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Gesamtnutzfläche des Hauses beträgt 2221,22 m2, die Nutzfläche der Mietobjekte der klagenden Partei 149,51 m2 (= 6,73 %). Die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer an der Liegenschft ergeben zusammen 33,53 %, diejenigen der schlichten Miteigentümer, denen das sogenannte "Unterhaus" (604,52 m2) zur alleinigen Nutzung zukommt, 66,47 %.

Die von der klagenden Partei im Jahre 1953 gemieteten Räume liegen im Keller, Parterre und Mezzanin des Hauses, das ab der Decke des 1. Stockes im Jahre 1953 nach Kriegsbeschädigung neu errichtet und im Jahre 1959 abermals aufgestockt wurde.

In Punkt 2 der Anlage zum Mietvertrag wurde folgendes vereinbart:

"Der Mietzins wird derart festgelegt, daß für die Dauer von 15 Jahren vom Beginn des Bestandverhältnisses an der Mieter die Hälfte des sich jeweils nach dem Mietengesetz ergebenden Mietzinses, zuzüglich der auflaufenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Reinigungsgeld und etwaigen Zuschlägen für besondere Leistungen oder Aufwendungen zu bezahlen hat, wie sie der Mieter eines Lokales, das den Mietzinsbeschränkungen des Mietengesetzes unterliegt, neben dem Hauptmietzins leisten muß. ...

Nach Ablauf von 15 Jahren vom Mietbeginn an gerechnet, sind die Vermieter oder deren Rechtsnachfolger berechtigt, einen Mietzins zu verlangen, wie er für derartige Objekte in neu gebauten Häusern ortsüblich sein wird."

Für Mai 1984 wurden der klagenden Partei von den 1. und 2. beklagten Parteien S 4.603,20 an Betriebskosten, ds 16,44 % der Gesamtbetriebskosten des Hauses, vorgeschrieben (und von der klagenden Partei bezahlt). Diese Vorschreibung beruhte auf der Überlegung, daß auf die schlichten Miteigentümer 66,47 % der Gesamtbetriebskosten entfielen (entsprechend ihrem Miteigentumsanteil), die auf die von den schlichten Miteigentümern nutzbaren Objekte entsprechend der Nutzflächen derselben aufzuteilen seien. Dies ergebe den auf die klagende Partei entfallenden Anteil von 0,6647 % : 604,52 x 149,51 = 16,44 %.

Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000 übersteigt (§ 500 Abs 2 Z 3 ZPO idF der ZVN 1983). Darauf, ob das Gebäude nach einem Kriegsschaden ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel zumindest in seinen das Bestandobjekt der klagenden Partei betreffenden Teilen neu errichtet worden sei, komme es nicht an, weil nach dem Mietvertrag selbst für den Fall, daß das Bestandobjekt nicht dem Mietengesetz - und nunmehr dem Mietrechtsgesetz - unterliege, die Aufteilung der Betriebskosten nach den genannten gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen habe.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der vom Rechtsanwalt Dr.Paul Appiano vertretenen Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen in klageabweisendem Sinn abzuändern; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei begehrt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Zunächst ist davon auszugehen, was die klagende Partei mit dem seinerzeitigen Vermieter, dem Rechtsvorgänger der beklagten Parteien, über den zu zahlenden Mietzins vereinbarte. Dies geschah durch den oben wiedergegebenen Absatz 2 des Anhanges zum Mietvertrag, dessen Bestimmungen von den Parteien verschieden ausgelegt werden. Da Beweisanträge zur Feststellung der Parteienabsicht bei Abschluß dieser Vereinbarung nicht gestellt wurden, ist der Inhalt der Mietzinsvereinbarung allein durch Urkundenauslegung zu ermitteln. Dies gehört zum Bereich der rechtlichen Beurteilung (MGA JN-ZPO14 § 498 ZPO/E 127). Die Auslegung von Urkunden kann wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung nur bekämpft werden, wenn sie mit den Sprachregeln, den allgemeinen Erkenntnisgrundsätzen oder den gesetzlichen Auslegungsregeln in Widerspruch stünde (MGA JN-ZPO14 § 503 ZPO/E 113). Wenn hingegen eine nach diesen Kriterien unbedenkliche Urkundenauslegung durch eine andere, ebenfalls mögliche Auslegung ersetzt werden soll, kann von einer Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht noch nicht gesprochen werden (AnwBl 1989, 229).

Geht man nun - den Revisionsausführungen folgend - davon aus, daß auch diejenigen Teile des Hauses, in denen sich der Mietgegenstand der klagenden Partei befindet (sogenanntes "Unterhaus"), ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden und daher gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG von den "zinsrechtlichen" Bestimmungen des MRG ausgenommen sind, so kommt man - wie das Berufungsgericht zutreffend darlegte - zu demselben Ergebnis, wie wenn das (entsprechend den erstgerichtlichen Feststellungen) nicht der Fall wäre und demgemäß die Bestimmungen des MRG über die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten unmittelbar anzuwenden wären, wie später ausgeführt werden wird. Die in der Revision geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, gelegen in der Nichterledigung der in der Berufung

erhobenen Beweis- und Mängelrüge zum Tatsachenkomplex der Neuerrichtung des ganzen Hauses, ist daher mangels Relevanz für die Entscheidung nicht gegeben.

Aus Absatz 2 des Anhanges zum Mietvertrag läßt sich nicht nur ohne Verletzung der für die Urkundenauslegung maßgebenden Kriterien, sondern in naheliegender Weise eindeutig ableiten, daß der Mieter

a) einen für den die ersten 15 Jahre umfassenden Zeitraum einerseits und den folgenden Zeitraum andererseits vertraglich verschieden geregelten Mietzins (in der Terminologie des MG und des MRG: Hauptmietzins) und daneben

b) Bewirtschaftungskosten in einem Ausmaß zu bezahlen hat, wie sie der Miter eines Lokales, das den Mietzinsbeschränkungen (damals des MG, jetzt des MRG) unterliegt, neben dem Hauptmietzins leisten muß.

Bezüglich der Bewirtschaftungskosten wurde nämlich die klagende Partei durch diese Vertragsbestimmung einem solchen Mieter gleichgestellt, für den von vornherein die gesetzlichen Zinsbeschränkungen - zur Zeit des Vertragsabschlusses waren dies die Bestimmungen des MG - zu beachten gewesen wären. Daran ändert der Umstand nichts, daß die Vorschriften betreffend die Bewirtschaftungskosten und deren Aufteilung auf die Mietobjekte später nicht durch den gesetzestechnischen Vorgang der Änderung der entsprechenden Bestimmungen des MG neu gestaltet wurden, sondern durch ein Gesetz mit anderem Namen, das an die Stelle des MG trat. In beiden Fällen wird eben das, was der Mieter neben dem Hauptmietzins noch an Bewirtschaftungskosten zu leisten hat, durch das Gesetz geregelt. Die Regelung des Absatzes 2 des Anhanges zum Mietvertrag sieht nämlich nicht eine konkrete Berechnungsart des Anteiles an den Bewirtschaftungskosten unabhängig vom jeweiligen Gesetzesinhalt vor, sondern verweist auf die gesetzlichen Bestimmungen unter Verwendung einer der damaligen Gesetzeslage entsprechenden Terminologie: Ändern sich die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen - zu Gunsten oder zu Lasten welcher der Vertragsparteien immer -, so ändert sich entsprechend auch der vom Mieter zu tragende Anteil an den Bewirtschaftungskosten.

Für eine Vertragsergänzung - wegen Änderung der Art der Aufteilung der Bewirtschaftungskosten durch das MRG (nach dem Verhältnis der Nutzflächen) gegenüber der bei Vertragsabschluß geltenden Regelung des MG (Aufteilung nach dem Verhältnis der Jahresmietzinse 1914) - besteht kein Anlaß. Der Mietvertrag wurde seinerzeit mit einem einzigen Vermieter (Liegenschaftseigentümer) abgeschlossen. Die bloße Änderung der Aufteilungsart der Bewirtschaftungskosten gegenüber den Mietern berührt die Stellung eines einzigen Vermieters (oder mehrerer schlichter Miteigentümer der Liegenschaft als Vermieter) nicht. Die Tatsache, daß nach Abschluß des Mietvertrages eine Änderung auf Vermieterseite durch Übertragung von Miteigentumsanteilen auf andere Personen, teilweise verbunden mit Wohnungseigentum, erfolgte, vermag die Rechtstellung des Mieters nicht zu beeinflussen. Es handelt sich dabei nämlich um Vorgänge, die sich ausschließlich in der Sphäre der Vermieter abspielen, die als Rechtsnachfolger des seinerzeitigen Vertragspartners der klagenden Partei einerseits den damals abgeschlossenen Vertrag gegen sich gelten lassen müssen, anderseits die mit Vertragsgestaltung untereinander verbundenen - wenn auch erst später (hier: mit dem Inkrafttreten des MRG)

eintretenden - Rechtsfolgen gegen sich gelten lassen müssen. Die Änderung der Anzahl der Miteigentümer und die Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses der Miteigentümer untereinander ist eben grundsätzlich auf die Rechte und Pflichten eines Mieters ohne Einfluß.

Es ist also noch zu prüfen, welchen Anteil an den Bewirtschaftungskosten die klagende Partei nach § 17 Abs 1 MRG zu leisten hat. In diesem Fall richtet sich der Anteil an den Bewirtschaftungskosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Gesamtnutzfläche der in § 17 Abs 1 MRG genannten Objekte. Darauf ist es ohne Einfluß, daß mit einzelnen Miteigentumsanteilen der Vermieter Wohnungseigentum verbunden ist, weil die Rechtsstellung des Mieters vom Rechtsverhältnis der Miteigentümer untereinander unberührt bleibt (vgl WoBl 1990, 75/40).

Unter "Haus" im Sinne des § 17 MRG (früher § 4 Abs 1 MG) sind alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu verstehen. Eine Ausnahme macht die Rechtsprechung von diesem Grundsatz 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 die gegebenen wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen ließen (Würth - Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 17 MRG Rz 2 mwN). Von einer derartigen wirtschaftlichen Selbständigkeit der unteren Etagen des Hauses kann keine Rede sein. Der bloße Umstand, daß die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer

des Hauses dergestalt sind, daß an in einzelnen Stockwerken gelegenen Objekten Wohnungseigentum begründet wurde, wogegen dies bei anderen nicht der Fall ist, führt nicht - wie bereits oben ausgeführt wurde - zu einer Änderung der Rechtsstellung der Mieter.

Der Revision war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E29298

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00534.91.0407.000

Dokumentnummer

JJT_19920407_OGH0002_0050OB00534_9100000_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