

# TE OGH 1992/1/28 50b73/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.01.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger, Dr. Egermann, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1) Ingrid W\*\*\*\*\* und 2.) Peter W\*\*\*\*\*, beide Geschäftsleute, beide \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Josef Ostermayer, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Alexander B\*\*\*\*\*, Hotelier, \*\*\*\*\* vertreten durch seinen Prokuristen Ing. Helmut N\*\*\*\*\*, ebendort, wegen § 37 Abs 1 Z 12 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 31. Jänner 1991, GZ 41 R 165/90-42, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. November 1989, GZ 42 Msch 12/87-37, teilweise aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller beehrten - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - die Feststellung, der Antragsgegner habe als Eigentümer des Hauses Wien \*\*\*\*\* gegenüber den Antragstellern als Mietern von zwei Geschäftslokalen (Fußpflegesalon top.Nr. 2 und 3) in diesem Haus im Jahre 1985 das gesetzliche Zinsausmaß (um den betriebskostenschlüsselmäßigen Anteil) an - nur noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildenden - S 13.900 für "Fassadenreinigung" (= Hausbesorgerentgelt) überschritten.

Der Antragsgegner wendete ein, der Mietvertrag sei nicht mit dem Grundeigentümer, sondern mit der protokollierten Firma Hotel T\*\*\*\*\* Erna S\*\*\*\*\* abgeschlossen worden, und zwar mit Franz K\*\*\*\*\* als Mieter im Rahmen des genannten Hotelbetriebes, sodaß überdies gemäß § 1 Abs 2 Z 1 MRG dieser Mietvertrag nicht unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes falle (ON 13).

Das Erstgericht stellte fest, daß der Antragsgegner gegenüber den Antragstellern in der Zeit vom 1. Jänner 1985 bis 31. Dezember 1985 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß durch Vorschreibung von S 13.900 für Fassadenreinigung um den betriebskostenschlüsselmäßigen Anteil überschritten habe (Punkt 1.), und wies das darüber hinausgehende Begehren (nicht mehr Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens) zurück (Punkt 2.).

Der dem Antrag stattgebenden Entscheidung liegt folgender, teils unstrittiger (beruhend auf von den Parteien als echt

und richtig anerkannten Urkunden), teils vom Erstgericht festgestellter Sachverhalt zugrunde:

Mit Mietvertrag vom 27. Juni 1957 mietete Franz K\*\*\*\*\* von der Hauseigentümerin und Hotelbesitzerin Erna S\*\*\*\*\* (im Handelsregister des Handelsgerichtes Wien unter HRA \*\*\*\*\* als Alleininhaberin der Firma "Hotel T\*\*\*\*\* Erna S\*\*\*\*\*" eingetragen) das Bestandsobjekt top.Nr. 2, bestehend aus dem links vom Hoteleingang gelegenen, aus einem Raum bestehenden Geschäftslokal inkl. Waschraum und WC, zum Betrieb eines Salons für Fußpflege und Kosmetik. Am 17. Juni 1975 schlossen die Hauseigentümerin und Franz K\*\*\*\*\* unter gleichzeitiger einvernehmlicher Auflösung des Mietvertrages vom 27. Juni 1957 einen Mietvertrag über die Geschäftslokale top.Nr. 2 und 3 in demselben Haus zum Betrieb eines Salons für Fußpflege und Kosmetik. Die Hauseigentümerin bezeichnete sich in diesem Vertrag mit ihrem Firmennamen.

Laut Handelsregistereintragung vom 22. November 1979 ging in der Folge das Unternehmen (Hotelbetrieb) auf den Antragsgegner über, dessen Firmennamen "Hotel T\*\*\*\*\* Erna S\*\*\*\*\* Nachfolger Alexander B\*\*\*\*\*" lautet. Im Jahre 1979 wurde für den Antragsgegner auf Grund des Kaufvertrages vom 3. Jänner 1979 das Eigentumsrecht an der Liegenschaft M\*\*\*\*\* einverleibt (im Akt erliegender amtlicher Grundbuchsatzung).

Am 13. Februar 1981 wurde zwischen den Streitparteien eine Ergänzung zum Mietvertrag vom 17. Juni 1975 vereinbart. Darin gebraucht der Antragsgegner seinen Firmennamen.

Für das Jahr 1985 wurden an Betriebskosten unter anderem S 13.900 (insgesamt) für Fassadenreinigung vorgeschrieben. Davon entfällt der betriebskostenschlüsselmäßige Anteil von 5 % auf die Antragsteller. Es kann (mangels Vorlage entsprechender Belege durch den Antragsgegner) nicht festgestellt werden, daß dem Antragsgegner diese Kosten tatsächlich erwachsen.

Rechtlich führte das Erstgericht im wesentlichen folgendes aus:

Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG sei nicht erfüllt, weil die vermieteten Räume nicht zum Gewerbebetrieb des Beherbergungsunternehmens gehören.

Die unter Betriebskosten geltend gemachten Kosten der Fassadenreinigung habe der Antragsgegner nicht belegt. Er habe daher durch diesen nicht nachvollziehbaren Teil der Betriebskostenabrechnung das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners Folge, hob Punkt 1. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses, dessen Punkt 2. als unangefochten unberührt blieb, auf und verwies die Rechtssache in diesem Umfang zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es sprach die Zulässigkeit des weiteren Rekurses aus.

Aus der von den Antragstellern mit dem Antrag an die Schlichtungsstelle vorgelegten Korrespondenz zwischen den Streitparteien werde deutlich, daß der Betrag von S 13.900 in die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1985 vom Antragsgegner aufgenommen worden sei, weil dem Hausbesorger im Falle der Instandsetzung der Gassenfassade und der Legung einer durchgehenden Steigleitung nach dem Mindestlohntarif für Hausbesorger ein zusätzliches Entgelt gebühre. Dieses gehöre auch zu den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten im Sinne des § 23 Abs 1 Z 1 MRG und sei daher gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG unter Betriebskosten auf die Mieter überwälzbar. Die bisherige Rechtsprechung, die solche besondere Entlohnungen nach § 12 HbG dann als Erhaltungsarbeiten ansah, wenn es sich um Reinigung nach Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Haus handelte, könne daher - entgegen der Rechtsansicht der Antragsteller - nicht aufrecht erhalten werden. Dennoch sei die Rechtssache nicht spruchreif, weil Feststellungen darüber fehlten, welche Arbeiten des Hausbesorgers in einer Weise geleistet wurden, die einen Anspruch auf anderweitiges (zusätzliches) Entgelt nach § 12 HbG im Umfang des im fraglichen Zeitraum geltenden Mindestlohntarifs entstehen ließen. Ein solches hätte nämlich der Antragsgegner mit Recht auf die Mieter überwälzen dürfen.

Zutreffend seien hingegen die Ausführungen des Erstgerichtes betreffend das Nichtvorliegen des Ausnahmetatbestandes nach § 1 Abs 2 Z 1 MRG. Es sei daher von der Anwendbarkeit des MRG auszugehen.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Überwälzbarkeit anderweitiger Hausbesorgerentgelte (§ 12 HbG) als Betriebskosten auf die Mieter fehle.

Gegen den rekursgerichtlichen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Sachbeschluß wiederherzustellen und dem Antragsgegner den Ersatz von S 120,- Barauslagen für Bundesstempel aufzutragen.

Der Antragsgegner begehrt erkennbar, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Strittig zwischen den Parteien ist nach dem Inhalt der im Revisionsrekursverfahren erstatteten Schriftsätze, ob

a) das Mietverhältnis zwischen den Antragstellern und dem Hauseigentümer (= Antragsgegner) besteht oder bloß mit dem "Hotelbetrieb";

b) der Ausnahmetatbestand nach § 1 Abs 2 Z 1 MRG gegeben ist;

c) auch die besonderen Hausbesorgerentgelte anlässlich der Reinigung nach Erhaltungsarbeiten als Betriebskosten auf die Mieter überwältzt werden dürfen.

Aus dem oben wiedergegebenen Inhalt der Mietverträge samt Ergänzung ergibt sich der Abschluß derselben auf Vermieterseite durch den Liegenschaftseigentümer, wenn auch unter seiner Firma. Diese ist aber nichts anderes als der Name eines Kaufmannes, unter dem dieser im Handel seine Geschäfte betreibt und die Unterschrift abgibt (§ 15 HGB). Am Rechtssubjekt ändert sich dadurch nichts. Sowohl der Antragsgegner als auch seine Rechtsvorgängerin Erna S\*\*\*\*\* waren Liegenschaftseigentümer und daher Vertragspartner des Vermieters bzw. der Antragsteller bei Abschluß bzw. Ergänzung des Mietvertrages. Daran ändert der Umstand nichts, daß sie sich dabei ihrer Firma, also eines anderen als ihres bürgerlichen Namens bedienten. Der Hotelbetrieb als solcher hat keine Rechtspersönlichkeit und kann daher - entgegen der Meinung des Antragsgegners - nicht Träger von Rechten und Pflichten sein, daher auch nicht Vertragspartner der Antragsteller.

Zutreffend verneinten die Vorinstanzen auch das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes nach § 1 Abs 2 Z 1 MRG. In den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen gemäß § 1 Abs 2 Z 1 erster Fall MRG unter anderem nicht die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungsunternehmens vermieteten Mietgegenstände. Die unmittelbar vor Inkrafttreten des MRG geltende Bestimmung des § 1 Abs 2 Z 3 MG sah die Ausnahme vom Geltungsbereich des MG für Räume vor, die im Betrieb des Gewerbes der Beherbergung von Fremden vermietet werden. Aus den verschiedenen Wendungen "im Betrieb" (MG) und "im Rahmen des Betriebes" (MRG) leitet der Antragsgegner ab, daß ein Mietvertrag, der vom Hotelier unter Berufung auf diese seine Unternehmereigenschaft betreffend einen im selben Haus wie das Hotel gelegenen Mietgegenstand abgeschlossen wird, unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 1 MRG falle. Dem kann nicht gefolgt werden. Die beiden oben wiedergegebenen verschiedenen Wendungen, die jeweils der Gesetzgeber des MG bzw des MRG gebrauchte, haben gleichen normativen Gehalt. In den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage betreffend das Mietrechtsgesetz (425 BlgNR 15. GP), denen im Ausschlußbericht (880 BlgNR 15. GP) nicht widersprochen wurde, wird ausgeführt, daß zu den in § 1 Abs 2 MRG statuierten Ausnahmen auf die vergleichbaren Bestimmungen des § 1 Abs 2 Z 3, 4 und 6 MG hingewiesen werde. Auch in der Lehre werden die Wendungen "im Betrieb" und "im Rahmen des Betriebes" synonym gebraucht (Bernat in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 108 f). Mangels Änderung der Rechtslage (siehe Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 § 1 MRG Rz 35) ist auch die seinerzeit von der Rechtsprechung vorgenommene Auslegung des § 1 Abs 2 Z 3 MG weiterhin für die Auslegung des § 1 Abs 2 Z 1 erster Fall MRG maßgebend. Nach dieser Rechtsprechung kommt es aber darauf an, ob der vermietete Raum zum Betrieb des Beherbergungsunternehmens gehört. Eine Vermietung zur Ausübung eines anderen selbständigen Gewerbes - wie hier - fällt daher nicht unter die Ausnahmebestimmungen. Dies gilt auch dann, wenn in einem Hotelbereich Gewerbebetriebe angesiedelt werden, deren Dienstleistungen für den Hotelbetrieb erforderlich sind (MietSlg. 32.262/23). Die Ausnahmebestimmung greift daher umso weniger Platz, wenn der Liegenschaftseigentümer einen Teil des Hauses für seinen Hotelbetrieb verwendet, ein anderes selbständiges Geschäftslokal aber an einen Unternehmer vermietet, auch wenn dessen Geschäftszweig für seinen Hotelbetrieb vorteilhaft sein mag, z.B. weil die Hotelgäste auf ein in der Nähe befindliches derartiges Unternehmen Wert legen könnten.

Gemäß § 21 Abs 1 Z 8 MRG gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für den in § 23 MRG bestimmten Beitrag für Hausbesorgerarbeiten als Betriebskosten. Nach § 23 Abs 1 Z 1 MRG (schon in der Fassung vor der MRG-Novelle

1985) besteht der Beitrag für Hausbesorgerarbeiten unter anderem aus den dem Hausbesorger gebührenden Entgelten. Dabei wird - anders als nach der während der Geltung des MG durch § 9 HbG getroffenen Regelung - nicht zwischen dem Entgelt nach § 7 HbG (hier betreffend die regelmäßige Reinigung des Hauses im Sinne des § 4 Abs 1 HbG) und dem anderweitigen Entgelt gemäß § 12 HbG (hier betreffend außerordentliche Reinigungsarbeiten) unterschieden. Der Gesetzestext ist diesbezüglich so eindeutig, daß aus dem Fehlen erläuternder Bemerkungen in der Regierungsvorlage (425 BlgNR 15. GP 41) und im Ausschlußbericht

(880 BlgNR 15. GP 5) - entgegen der Meinung der Antragsteller - nicht geschlossen werden kann, daß der Gesetzgeber die seinerzeit gegeben gewesene Zuordnung der im Zuge von Erhaltungsarbeiten notwendig gewordenen außerordentlichen Reinigungsarbeiten zu den Kosten dieser Erhaltungsarbeiten aufrecht erhalten wissen wollte. Zu den dem Hausbesorger nach § 23 Abs 1 Z 1 MRG gebührenden Entgelten gehört daher im Gegensatz zur Rechtslage nach dem MG auch das regelmäßig in Mindestlohntarifen festgelegte anderweitige Entgelt nach § 12 HbG, soweit es sich nicht um Kosten nach § 24 MRG (Wartung von Gemeinschaftsanlagen) oder um die Entlohnung von Arbeiten handelt, die nicht allen Mietern zugängliche Teile des Hauses betreffen. Im Gegensatz zur früheren Rechtslage fällt daher nunmehr das Entgelt für außerordentliche Reinigungsarbeiten, die allen Mietern des Hauses zugängliche Räume betreffen, unter Betriebskosten (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>19</sup>, § 23 MRG Rz 2; ähnlich Palten in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 415).

Im Ergebnis hat es daher bei der vom Rekursgericht ausgesprochenen Aufhebung des Punktes 1. des erstgerichtlichen Sachbeschlusses und der Ergänzung des Verfahrens durch das Erstgericht in dem vom Rekursgericht aufgezeigten Sinn zu verbleiben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 52 Abs 1 ZPO.

#### **Anmerkung**

E28363

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00073.91.0128.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19920128\_OGH0002\_0050OB00073\_9100000\_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](http://www.jusline.at)