

TE OGH 1990/12/11 5Ob107/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Christiane W***, Angestellte, Wien 3., Dapontegasse 5, 2.) Werner W***, Angestellter, ebendort, beide vertreten durch Dr.Karl Zingher und Dr.Madeleine Zingher, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin Marianne P***, Hauseigentümerin, Wien 3., Barichgasse 35, vertreten durch Dr.Peter Prybila, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 13, § 45 MRG, infolge Rekurses der Antragsteller und der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 10. Juli 1990, GZ 41 R 132/90-19, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.November 1989, GZ 44 Msch 22/89-16, zur neuen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Rekurs der Antragsteller wird zurückgewiesen.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller mieteten ab 15.1.1970 zu Geschäftszwecken, und zwar für eine Präganstalt, das im Haus der Antragsgegnerin Wien 3., Ungargasse 65 gelegene Geschäftslokal top.Nr.3, bestehend aus einem Gassenladen und einem gassenseitigen Raum mit einer Nutzfläche von zusammen 43,75 m2 sowie aus Kellerräumlichkeiten mit einer Fläche von 69,25 m2. Das Mietverhältnis wurde per Dezember 1983 beendet. Im Zeitraum 1.11.1982 bis 30.9.1983 wurde den Antragstellern auf der Basis der Kategorie A ein monatlicher Erhaltungsbeitrag von je 1.622,75 S vorgeschrieben. Zwischen den Parteien ist strittig, ob die Fläche der Kellerräumlichkeiten bei der Errechnung des Erhaltungsbeitrages als Nutzfläche in Anschlag zu bringen sei. Nachdem die Entscheidung der Schlichtungsstelle infolge der rechtzeitigen Anrufung des Gerichtes durch die Antragsgegnerin außer Kraft getreten war, wies das Erstgericht den Antrag der Antragsteller auf Feststellung, daß durch die Vorschreibung eines monatlichen Erhaltungsbeitrages von je 1.622,75 S im Zeitraum 1.11.1982 bis 30.9.1983 das gesetzlich zulässige Ausmaß des Erhaltungsbeitrages für den Mietgegenstand Wien 3., Ungargasse 65/3 überschritten worden sei, mit Sachbeschluß ab. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus folgende Feststellungen:

Bereits im schriftlichen Mietvertrag wurde den Antragstellern die Schaffung eines Durchbruches zur Verbindung der ebenerdigen Räume mit den Kellerräumlichkeiten gestattet. In der Folge nahmen die Antragsteller diesen Durchbruch

auch vor und verwendeten die Kellerräumlichkeiten als Werkstätte. Im Jahre 1976 kam es zu einem Briefwechsel zwischen den Vertretern der Parteien, in dem von der Hauseigentümerseite der Standpunkt vertreten wurde, daß die Kellerräumlichkeiten widmungsgemäß nicht als Werkstätte, sondern lediglich als Lagerraum zu verwenden seien, während die Antragsteller der Ansicht waren, sie dürften die Kellerräumlichkeiten nach dem Mietvertrag auch als Werkstätte benützen. Bei der am 15.10.1976 über die widmungsgemäße Verwendung der Kellerräumlichkeiten durchgeführten Bauverhandlung verbot die Baubehörde den Antragstellern, die Räumlichkeiten weiterhin als Werkstätte zu verwenden. (Nach der im Akt der Schlichtungsstelle erliegenden Mitteilung der MA 37 - Baupolizei vom 5.2.1985 ist in der Niederschrift über die am 15.10.1976 durchgeführte Augenscheinsverhandlung lediglich festgehalten, daß die Kellerräume nur als Lagerräume, nicht aber als Werkstätte verwenden werden dürfen.) Daraufhin verwendeten die Antragsteller die Kellerräumlichkeiten als Lagerraum.

Rechtlich meinte das Erstgericht, der Berechnung des Erhaltungsbeitrages sei auch die Nutzfläche der Kellerräumlichkeiten zugrunde zu legen, weil die Kellerräumlichkeiten nach dem Willen der Parteien zumindest als Lagerraum verwendet werden durften und nach der Bauverhandlung auch tatsächlich als Lagerraum verwendet wurden. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluß auf, trug dem Erstgericht die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, daß der weitere Rekurs zulässig sei. Es führte aus:

Die Feststellung des Erstgerichtes, die Kellerräumlichkeiten seien auch noch nach der Untersagung der Verwendung als Werkstätte von den Antragstellern für Geschäftszwecke als Lagerraum verwendet worden, werde als aktenwidrig nicht übernommen. Diese Feststellung sei auch insoweit entbehrlich, als es bloß auf die Eignung des Kellers zu Geschäftszwecken, etwa zu Lagerzwecken, nicht jedoch auf seine tatsächliche Verwendung hiezu ankomme. Gemäß § 17 Abs 2 MRG seien nämlich bei der Berechnung der Nutzfläche unter anderem Kellerräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet seien, nicht zu berücksichtigen. Die Lagertätigkeit sei eine typische Nebentätigkeit eines Geschäftsbetriebes, sodaß ein für Geschäftszwecke, etwa für Lagerzwecke, mitgemieteter Keller in der Regel bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen sein werde. Einer möglichen Benachteiligung von Geschäftsraummieterinnen müsse durch eine strenge Auslegung des Wortes "Ausstattung" vorgebeugt werden. Unter dem Begriff der "Ausstattung" müsse geprüft werden, ob die Eignung des Kellerraumes als Lagerraum nach seiner Größe, leichten Betretbarkeit, Feuchtigkeits- und Kälteisolierung, Belüftung sowie Beleuchtungsmöglichkeit gegeben sei.

Das Erstgericht habe es unterlassen, Feststellungen darüber zu treffen, ob die Kellerräume jemals während der Dauer ihrer Mietung durch die Antragsteller bis zum Zeitpunkt des Beginnes der Einhebung eines Erhaltungsbeitrages ihrer Ausstattung nach für irgendwelche Geschäfts- bzw Lagerzwecke prinzipiell geeignet waren. Es wäre auch eine solche erst nach Anmietung geschaffene Eignung der Kellerräumlichkeiten - sie wurden festgestelltermaßen immerhin jahrelang als Werkstätte benützt - zu berücksichtigen, während der Verlust einer im Mietvertragszeitpunkt gegebenen Eignung sich nicht zum Nachteil des Bestandgebers und der von ihm einst vermieteten Nutzfläche auswirken könne. Das Erstgericht werde somit im fortgesetzten Verfahren Feststellungen zu treffen haben, die rechtlich die Frage der prinzipiellen Eignung der Kellerräumlichkeiten zu Geschäftszwecken beantworten lassen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Antragsteller war als verspätet zurückzuweisen, weil er nicht innerhalb von 4 Wochen nach der Zustellung der rekursgerichtlichen Entscheidung an sie, sondern erst danach, zugleich mit der Beantwortung des Rekurses der Antragsgegnerin, zur Post gegeben wurde.

Der Rekurs der Antragsgegnerin ist nicht berechtigt. Es kann weder der Ansicht der Antragsgegnerin, die Sache sei spruchreif im Sinne des Erstgerichtes, noch der Meinung der Antragsteller, die Sache sei spruchreif im Sinne ihres Antrages, beigegeben werden. Im Ergebnis hat es vielmehr bei dem Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes zu verbleiben. Der Berechnung des Erhaltungs-(und Verbesserungs-)Beitrages nach § 45 Abs 1 Z 1 und Z 2 erster Fall MRG ist die Nutzfläche des Mietgegenstandes im Zeitpunkt der Vorschreibung zugrunde zu legen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 12 zu § 17 MRG und Rz 12 zu § 45 MRG je mit Hinweis auf 5 Ob 38/88 WoBI 1989/27 mit Anmerkung von Würth). Mitgemietete Kellerräume sind bei der Berechnung der Nutzfläche zu berücksichtigen, soweit sie ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind (§ 17 Abs 2 MRG). Die Eignung für geschäftliche Lagerzwecke genügt (MietSlg 38.373/34, 38.378; WoBI 1989/27; 5 Ob 105/88). Ob diese Eignung (jeweils im Zeitpunkt

der Vorschreibung des Erhaltungsbeitrages) besteht, ist weder nach der subjektiven Ansicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Räume - auch unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften - zu beurteilen (Palten in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 398; MietSlg 38.378), und zwar auch dann, wenn dieser Zustand vom Mieter geschaffen wurde (MietSlg 38.373/34, WoBI 1989/27). Der näheren Umschreibung, die das Rekursgericht dem Begriff der ihrer Ausstattung nach für Geschäftszwecke geeigneten Kellerräume unter Berufung auf seine Vorentscheidung MietSlg 39.358/61 gegeben hat, kann beigetreten werden (vgl auch WoBI 1989/27).

Geht man von diesen rechtlichen Überlegungen aus, dann kann dem Rekursgericht, wenn es den Sachverhalt noch nicht für ausreichend geklärt erachtet, nicht entgegengetreten werden.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin war daher ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E22610

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00107.9.1211.000

Dokumentnummer

JJT_19901211_OGH0002_0050OB00107_9000000_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