

# TE OGH 1990/2/20 5Ob119/89

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.02.1990

## 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 weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Medzid R\*\*\*, Privater, Wien 16., Grundsteingasse 35/2, vertreten durch Dr. Manfred C. Müllauer, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Dipl.Ing.Walter M\*\*\*, Realitätenverwalter, Wien 8., Skodagasse 15, wegen § 37 Abs. 1 Z 9 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 27. Juni 1989, GZ 41 R 128/89-13, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Hernals vom 3. November 1988, GZ 4 Msch 25/88-6, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsteller hat die Kosten des Revisionsrekurses selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Miteigentümer des im Jahre 1905 erbauten Hauses in Wien 16., Menzelgasse 3. Mit seinen jeweils getrennt ausgewiesenen Miteigentumsanteilen ist Wohnungseigentum an bestimmten Objekten dieser Liegenschaft verbunden, darunter mit dem 23/1285-stel-Anteil (= 1,8 %) das Wohnungseigentum an der Werkstätte top.Nr. 1, deren Mieter der Antragsteller ist. Auch mit den Miteigentumsanteilen der anderen Miteigentümer ist Wohnungseigentum an bestimmten Objekten verbunden. Es ist nicht festgestellt, ob an allen Objekten dieses Hauses Wohnungseigentum begründet wurde. Auf das Geschäftslokal top.Nr. 1 entfallen 4,19 % der Gesamtnutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume dieses Hauses.

Der Antragsteller begeht - nach vorausgehendem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - die Feststellung, daß er an Betriebskosten nur soviel zu zahlen habe, als dem Miteigentumsanteil/Nutzwert des Antragsgegners für das Objekt top.Nr. 1 entspreche. Der Antragsgegner möge zur Rückzahlung zuviel eingehobener Betriebskosten (Differenz zwischen 1,8 und 14,9 %) verhalten werden. Das Erstgericht sprach aus, der Anteil, mit dem der Antragsteller zu den Gesamtbetriebskosten dieses Hauses beizutragen habe, werde mit 1,8 % festgesetzt. Grundsätzlich hätten die Mieter nach dem in § 17 MRG festgelegten Verteilungsschlüssel zu den §§ 21 ff MRG angeführten Kosten beizutragen. Hier stehe jedoch dem Vermieter nur ein Mieter gegenüber. Eine anteilmäßige Aufteilung der Betriebskosten komme daher nicht in Betracht. Der Antragsgegner könne daher 100 % der auf das Bestandobjekt entfallenden Betriebskosten, also im Ergebnis demjenigen Anteil, den er als Miteigentümer des Hauses zu entrichten habe, vom Antragsteller

einheben. Ein Ausspruch nach § 37 Abs. 4 MRG hätte zu entfallen, weil vom Zeitpunkt der Spruchreife der Entscheidung in der Hauptsache auch nicht alle für das Rückforderungsbegehren relevanten Umstände festgestanden seien.

Das Rekursgericht änderte den erstgerichtlichen Sachbeschuß dahin ab, daß der Antrag des Antragstellers abgewiesen wurde. Das Mietrechtsgesetz nehme in planwidriger Weise nicht darauf Rücksicht, daß einerseits nach § 21 Abs. 1 MRG als Betriebskosten lediglich bestimmte vom Vermieter aufgewendete Kosten verrechnet werden dürfen, andererseits aber im Falle der Vermietung eines Wohnungseigentumsobjektes einander im Regelfall nur ein Vermieter und ein Mieter gegenüberstehen, sodaß innerhalb dieses maßgebenden Vertragsverhältnisses eine Aufteilung zwischen mehreren Mietern schon an sich nicht in Frage komme. Der Begriff "Haus" nach § 17 MRG müsse daher für den Fall, daß Vermieter nicht die Gesamtheit der Liegenschaftseigentümer sei, sondern - wie zum Beispiel bei Vermietung von im Wohnungseigentum stehenden Objekten - auf das einzelne vermietete Wohnungseigentumsobjekt reduziert werden. Eine Aufteilung von Betriebskosten, die dem Vermieter dieses in seinem Wohnungseigentum stehenden Objektes entstehen, auf mehrere Mieter scheidet daher aus, sodaß der auf eine solche Aufteilung zwischen mehreren Mietern gerichtete Antrag des Antragstellers abzuweisen sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der dagegen erhobene Revisionsrekurs des Antragstellers ist im Ergebnis nicht berechtigt.

Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist auch im Falle der Vermietung eines Bestandgegenstandes, der im Wohnungseigentum steht, wenn - wie in dem hier zu beurteilenden Fall - der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 3 MRG (Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945) nicht erfüllt ist, durch das Mietrechtsgesetz geregelt. Demnach besteht der für die Überlassung des Mietgegenstandes zu entrichtende Mietzins unter anderem gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 MRG aus dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten etc. Dieser Anteil bestimmt sich nach § 17 Abs. 1 MRG - soweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel wurde - nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller anderen (im einzelnen aufgezählten) Objekte des betreffenden Hauses. Unter Haus wird dabei der ganze Grundbuchkörper verstanden, sofern nicht die Rechtsprechung mangels wirtschaftlicher Einheit der auf einem Grundbuchkörper errichteten Gebäude Ausnahmen zuläßt (Würth-Zingher, Wohnrecht19 § 17 Rz 2 mit Judikaturhinweisen). Bei der Ermittlung des auf einen Bestandgegenstand entfallenden Betriebskostenanteiles kommt es nicht darauf an, welches Rechtsverhältnis zwischen den Miteigentümern des Hauses besteht. Es ist also nicht maßgeblich, ob es sich dabei um schlichte Miteigentümer handelt oder ob einzelne von ihnen oder alle Wohnungseigentümer sind. Ebensowenig kommt es darauf an, ob hinsichtlich einzelner Wohnungen oder Geschäftslokale Wohnungseigentum begründet wurde oder hinsichtlich aller. Die das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter betreffende Regelung der Aufteilung der Betriebskosten ist von diesen Umständen unabhängig. Es kommt daher auch nicht darauf an, welchen Anteil ein Miteigentümer - und sei es auch ein solcher, für den am Mietgegenstand Wohnungseigentum begründet ist - zu den Aufwendungen des ganzen Hauses beizutragen hat. Dieser Beitrag richtet sich je nach Art des Miteigentumsverhältnisses nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch oder dem Wohnungseigentumsgesetz, sofern nicht überhaupt zwischen den Miteigentümern eine von der gesetzlichen Regelung zulässige abweichende Aufteilung vereinbart wurde. Von dieser im Rechtsverhältnis zwischen den Miteigentümern geltenden Regelung - sei es, daß sie auf Vertrag beruht, sei es, daß sie mangels anderer Vereinbarung aus dem Gesetz abzuleiten ist - wird das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht betroffen. Es ist zwar richtig, daß der Einleitungssatz des § 21 Abs. 1 MRG als Betriebskosten bestimmte "vom Vermieter aufgewendete Kosten" bezeichnet und daß im Falle der Vermietung eines im Wohnungseigentum stehenden Bestandgegenstandes der Mietvertrag nur zwischen den betreffenden Wohnungseigentümern und dem Mieter abgeschlossen wird. § 21 MRG regelt aber, welche Kostenarten als Betriebskosten anzusehen sind sowie, daß sie nur im Falle der tatsächlichen Aufwendung dem Mieter überwälzt werden dürfen. Regelungsgegenstand dieser Gesetzesbestimmung ist aber nicht die Aufteilung der in einem Haus angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Bestandgegenstände. Der im Einleitungssatz des § 21 Abs. 1 gebrauchte Ausdruck "Vermieter" hat - entsprechend dem Hauptanwendungsfall des Mietrechtsgesetzes - eben nur jenen häufigsten Fall der Begründung von Mietverhältnissen zum Gegenstand, in dem dieses Mietverhältnis mit der Gesamtheit der Miteigentümer besteht. Diese Gesetzesbestimmung steht daher schon von ihrem Regelungsgegenstand her der Aufteilung der Gesamtbetriebskosten des Hauses auch gegenüber dem Mieter einer Eigentumswohnung nach der Vorschrift des § 17 MRG nicht im Wege. Es ist zwar richtig, daß dem

Wohnungseigentümer nach § 1 Abs. 1 WEG ein ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht über die Räumlichkeit, an der das Wohnungseigentum besteht, zukommt, und daß er davon im Wege des ihm nach § 13 Abs. 1 WEG allein zustehenden Verwaltungsrechtes Gebrauch machen kann und daher das Mietverhältnis im Falle der Vermietung des im Wohnungseigentum stehenden Objektes nur zwischen Mieter und betreffendem Wohnungseigentümer besteht. Dieses nach den genannten ausschließlichen Rechten des Wohnungseigentümers sich ergebende alleinige Rechtsverhältnis zwischen ihm und dem Mieter, das aber schon wegen seines Bezuges auf allgemein benützbare Teile des Hauses und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten nicht unabhängig von den Rechten der anderen Miteigentümer besteht, sagt nichts darüber aus, welche materiellrechtlichen Ansprüche aus diesem Mietverhältnis zwischen Wohnungseigentümer und seinem Mieter bestehen. Diese materiellrechtlichen Ansprüche sind eben, wie auch bei allen anderen Mietverhältnissen, unabhängig vom Rechtsverhältnis der Miteigentümer untereinander.

Dies bedeutet, daß das Begehren des Antragstellers auf Feststellung, der von ihm entrichtete Betrag an Betriebskosten sei nach dem Miteigentumsanteil seines Vermieters zu berechnen, als nicht dem Gesetz entsprechend im Ergebnis zutreffend, aber aus anderen als den vom Rekursgericht angeführten Gründen abgewiesen wurde.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs. 3 Z 19 MRG.

#### **Anmerkung**

E20335

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

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00119.89.0220.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19900220\_OGH0002\_0050OB00119\_8900000\_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](http://www.jusline.at)