

# TE OGH 1989/1/10 50b105/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.01.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ing. S\*\*\* Handels- und Stahlbau Gesellschaft m.b.H., Türkenstraße 12/1, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Heinrich Roth, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin S\*\*\* W\*\*\*, Rathaus, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Rechtsanwalt in Wien, wegen der Feststellung des Anteiles des Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses Berggasse 19, 1090 Wien, nach § 37 Abs 1 Z 9 iVm § 17 MRG, infolge Revisionsrekurses der antragstellenden Hauptmieterin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 27. September 1988, GZ 41 R 104/88-17, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. Jänner 1988, GZ 42 Msch 42/86-13, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin der im Vordertrakt des Hauses der Antragsgegnerin in 1090 Wien, Berggasse 19, im Erdgeschoß rechts vom Hauseingang und im Kellergeschoß gelegenen Geschäftsräumlichkeiten. Die ebenerdig gelegenen von der Straße aus zugänglichen Räume mit einem von einem Steg überbrückten die ganze Breite bis zu der Mittelmauer einnehmenden Wasserbecken für Boote dienen als Ausstellungsraum für Handelswaren der Mieterin. Sie hat über dem hinteren als Lager und Abstellraum verwendbaren Teil des Erdgeschoßraumes eine Zwischendecke einziehen lassen, die den Raum in diesem Bereich horizontal unterteilt und über dem 2,4 Meter hohen Erdgeschoßraum ein 2,00 Meter hohes als Lager nutzbares Zwischengeschoß bildet, das zum Wasserbeckenraum zu drei Maueröffnungen aufweist. Die darunter liegenden Kellerräume dienen zum Abstellen von Gütern der Hauptmieterin. Eine Verbindung der drei Etagen bilden im Inneren des Bestandobjektes die ausschließlich der Hauptmieterin zugängliche Treppe und der Lastenaufzug, dessen Schacht vom Kellerbodenniveau bis zur Decke des Zwischengeschosses reicht.

Die Bodenfläche des Kellergeschosses im Bestandgegenstand beträgt 98,31 m<sup>2</sup> einschließlich des Aufzugsschachtbodens, die des Erdgeschosses 128,62 m<sup>2</sup> und die des Zwischengeschosses 43,79 m<sup>2</sup>. Die Summe der Nutzflächen aller Mietgegenstände des Hauses ergibt

2.238 m<sup>2</sup>.

Die Flächenausmaße sind nicht mehr strittig. Die Hauptmieterin meint, daß in die Nutzfläche des ihr in Bestand gegebenen Mietobjektes die Ebene des ausschließlich ihrer Verwendung zugänglichen Aufzugsschachtes (3,27 m<sup>2</sup>), die Bodenfläche von Heizraum und Schleuse im Keller (4,47 m<sup>2</sup> und 4,93 m<sup>2</sup>), des weniger als 2,00 Meter hohen Abstellraumes im Erdgeschoß (12,31 m<sup>2</sup>) und des Lagers im Zwischengeschoß, das ebenfalls weniger als 2,00 Meter Raumhöhe aufweise (43,79 m<sup>2</sup>), nicht einzubeziehen seien. Sie machte die Sache am 9. März 1983 bei der Gemeinde anhängig und verlangte die Festsetzung des Betriebskostenschlüssels. Da das Verfahren vor der Gemeinde nach der Feststellung der Naturmaße aller Mietgegenstände des Hauses nicht binnen drei Monaten zum Abschluß gelangt war, beantragte die Hauptmieterin am 27. Mai 1986 die Entscheidung des Gerichtes (§ 40 Abs 2 MRG) und betonte, sie bestreite die Vermessungsergebnisse nicht wohl aber, daß die von ihr selbst durch Einbeziehung einer Zwischendecke geschaffenen Räumlichkeiten im Zwischengeschoß in die Nutzfläche des Bestandobjektes einzubeziehen seien.

Das Erstgericht stellte den eingangs dargestellten Sachverhalt fest und entschied mit Sachabschluß, daß der Anteil des Mietgegenstandes der Antragstellerin an den Gesamtkosten des Hauses 12,109 % (= 271 m<sup>2</sup> : 2.238 m<sup>2</sup>) beträgt. Die in Quadratmetern auszudrückende Nutzfläche sei die gesamte Bodenfläche der Geschäftsräumlichkeit abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Nur Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie nach ihrer Ausstattung nicht für Geschäftszwecke geeignete Keller- oder Dachbodenräume seien bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen (§ 17 Abs 2 MRG). Der nur von der Hauptmieterin benützbare Aufzug und das Zwischengeschoß seien in die Nutzfläche des Bestandgegenstandes einzubeziehen, die daher insgesamt aufgerundet 271 m<sup>2</sup> betrage.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Hauptmieterin nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes. Die Fläche des Querschnitts des Lastenaufzuges im Bestandobjekt, der einer Treppe nicht gleichzuhalten sei, bilde einen Teil der Nutzfläche der Geschäftsräumlichkeiten im Keller, deren für die Heizanlage verwendeten Räume gleichfalls der geschäftlichen Nutzung der Hauptmieterin dienen. Daß der Abstellraum im Erdgeschoß und die Räume in dem Zwischengeschoß nicht die für Aufenthaltsräume vorgesehene Mindesthöhe von 2,50 Meter aufweisen (§ 87 Abs 5 Wiener Bauordnung) nehme ihren nicht die Eignung als Lagerräume. Ihre Bodenfläche sei in die Nutzfläche einzurechnen, die damit ohne Rechtsirrtum mit 271 m<sup>2</sup> ermittelt worden sei.

Gegen diesen bestätigenden Sachbeschluß richtet sich der zugelassene Revisionsrekurs der Hauptmieterin.

Die Vermieterin beantragt, dem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Die Hauptmieterin beharrt auf ihrer Rechtsmeinung, die Bodenflächen von Aufzugsschacht, Heizraum und Schleuse im Keller, Abstellraum im Erdgeschoß und Lagerraum im Zwischengeschoß sei bei der Nutzflächenermittlung nicht zu berücksichtigen; die Nutzfläche ihres Mietgegenstandes betrage daher nur 205 m<sup>2</sup> und ihr Anteil an den Gesamtkosten also nur 9,16 %; zumindest seien Aufzugsschachtfläche und Bodenfläche der Heizräume auszuscheiden und die Nutzfläche nur mit 258 m<sup>2</sup> festzustellen (Anteil 11,53 %). Die Vorinstanzen haben die zu beurteilenden Rechtsfragen in Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes und der Literatur zutreffend beantwortet. Jede Veränderung der Nutzfläche durch Baumaßnahmen bewirkt eine Änderung des Verteilungsschlüssels (vgl Palten in Korinek-Krejci HBzMRG 399), auch wenn die Umbaukosten vom Mieter getragen wurden. Entscheidend ist allein die tatsächliche Bodenfläche des Bestandobjektes im Zeitpunkt der Ermittlung des jeweils geltenden Verteilungsschlüssels nach § 17 MRG (MietSlg 38.373/34). Dabei ist eine bestimmte Mindestraumhöhe nicht vorausgesetzt (nach dem in der Veröffentlichung nicht wiedergegebenen Sachverhalt, der der Entscheidung MietSlg 38.373/34 zugrunde lag, hatte der Lagerraum über der vom Mieter eingezogenen Zwischendecke auch nur eine Raumhöhe von 1,93 bis 1,95 Metern), denn selbst bei der Nutzflächenermittlung von Mansardenwohnungen mit schrägen Wänden und Dachschrägen ist nur die Bodenfläche und nicht die Raumhöhe zu berücksichtigen (ImmZ 1987, 172 = WoBl 1988, 90). Die Widmung zu Geschäftszwecken führt dazu, daß auch sonst neutrale Räume im Keller in die Nutzfläche einzubeziehen sind, auch wenn es sich nur um Lagerräume handelt (vgl Eckharther-Hauswirth-Meinhard-Rollwagen, Nutzfläche 56; MietSlg 38.378). Ein Aufzug ist einer Treppe iSd § 17 Abs 2 MRG nicht gleichzuhalten, wenn er auch wie diese der Verbindung verschiedener Geschosse durch Überwindung des

Höhenunterschiedes dienen mag. In MietSlg 38.375 wurde die Querschnittsfläche des durch den Vorraum einer Wohnung führenden Aufzugsschachtes nicht der Wohnungsnutzfläche zugerechnet, weil es sich bei dem Aufzug um eine Gemeinschaftsanlage handelte; ein vom Erdgeschoß des Hauses direkt in jede der darüber befindlichen Wohnungen führender Aufzug sei nicht anders zu beurteilen wie eine zu allen übereinander befindlichen Wohnungen eines Hauses vom Erdgeschoß führende Treppe. Hier handelt es sich aber um einen ebenfalls zur geschäftlichen Betätigung des Geschäftsraummieters verwendbaren Aufzug innerhalb des Mietgegenstandes, der mit einer Querschnittsfläche (Bodenfläche) in die Nutzfläche ebenso einzubeziehen ist wie Geschäftsräume, in welchen die Heizungsanlage für die Geschäftsräumlichkeit eingerichtet ist. Sie wäre nur dann nutzflächenirrelevant, wenn es sich um eine Gemeinschaftsanlage handelte, die Heizung also nicht ausschließlich für das Bestandobjekt der Antragstellerin diene. Da eine Mindestraumhöhe für die Einrechnung der Bodenfläche nicht vorausgesetzt wird und nicht zweifelhaft sein kann, daß der durch Einzug der Zwischendecke geschaffene Lagerraum ebenso den geschäftlichen Zwecken der Hauptmieterin dient wie der Abstellraum im Erdgeschoß und als Lagerraum auch ohne Verstoß gegen die Wiener Bauordnung verwendbar ist, wurde die Nutzfläche des Mietgegenstandes der Antragstellerin zutreffend durch die Einbeziehung aller Bodenflächen der drei Etagen unter Ausschaltung der Treppe ermittelt. Der angefochtene Sachbeschluß ist daher zu bestätigen. Ein Ersatz der Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung steht der auch im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Vermieterin nicht zu. Nach § 37 Abs 3 Z 19 MRG hat in diesem Verfahren solche Kosten grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen. Daß die Rechtsmittelwerberin diese Kosten mutwillig durch die Erhebung des nicht gerechtfertigten Revisionsrekurses verursacht hätte, kann nicht gesagt werden.

#### **Anmerkung**

E16244

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

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00105.88.0110.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19890110\_OGH0002\_0050OB00105\_8800000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)