

TE OGH 1987/1/13 50b155/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.01.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in den verbundenen Mietrechtssachen der Antragstellerin H*** A*** Gesellschaft m.b.H. (nunmehr KG), Wien 1., Neuer Markt 5, vertreten durch Dr. Otto Philp und Dr. Gottfried Zandl, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegnerin G*** W*** V***, Graz,

Herrengasse 18-20, vertreten durch Dr. Eleonore Berchtold-Ostermann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 9 und 12 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß und den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 27. Juni 1986, GZ. 48 R 153/86-20, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 27. Dezember 1985, GZ. 48 Msch 14/85 (48 Msch 29/85, 48 Msch 40/85)-16, abgeändert bzw. aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin betreibt in dem ihr gehörenden Haus in Wien 1., Kärntner Straße 22 (Neuer Markt 5), in den ab dem 1. Stock gemieteten Räumen des der Antragsgegnerin seit 1978 gehörenden benachbarten Hauses Wien 1., Kärntner Straße 24 (Neuer Markt 6), und im benachbarten Haus Wien 1., Kärntnerstraße 20, ein Hotel. Das Hochparterre und das Souterrain ihres Hauses Wien 1., Kärntnerstraße 24 (Neuer Markt 6), hat die Antragsgegnerin an andere Mieter vermietet.

Der von der Antragsgegnerin bis einschließlich 1983 aufgrund des Verhältnisses der Jahresmietzinse bzw. Jahresmietwerte angewendete Betriebskostenschlüssel (§ 4 Abs 1 MG), nach dem auf die Antragstellerin 27 % (genauer: 27,2 %) entfielen, ist zwischen den Parteien nicht strittig. Hingegen ist der von der Antragsgegnerin ab dem 1. Jänner 1984 aufgrund des Verhältnisses der Nutzflächen angewendete Betriebskostenschlüssel (§ 17 Abs 1 MRG) zwischen den Parteien strittig. Die Antragstellerin vertritt den Standpunkt, sie habe 63 % (genauer: 63,295 %) der Betriebskosten zu tragen, weil bei der Berechnung der Nutzfläche ihres Bestandsobjektes die Fläche der Gänge des Hauses der Antragsgegnerin ab dem 1. Stock außer Anschlag zu bleiben habe. Die Antragsgegnerin schreibt der Antragstellerin, von der gegenteiligen Auffassung ausgehend, einen 67,8 %-igen Anteil an den Betriebskosten vor. Gegen die Vorschreibung der anteiligen Wasserbezugsgebühr, Abwassergebühr und Müllabfuhrabgabe des Hauses

Wien 1., Neuer Markt 6, wendet die Antragstellerin ein, daß ihr gesamter Wasserverbrauch über ihren im eigenen Haus untergebrachten Wasserzähler laufe und sie aus dem Haus der Antragsgegnerin keinerlei Wasser beziehe. Da auch die Abwassergebühr nach dem verbrauchten Wasser berechnet werde, trage sie die Kosten des von ihr verbrauchten Wassers samt Abwassergebühr zur Gänze selbst. Die Müllabfuhr werde von ihr gleichfalls hinsichtlich des gesamten Hotelbetriebes, also auch jenes Teiles, der in den gemieteten Räumen untergebracht sei, selbst besorgt. Sie müsse daher die für das Haus der Antragsgegnerin vorgeschriebenen Gebühren nicht mittragen. Die Antragsgegnerin hält dem entgegen, daß sich die Antragstellerin in dem zwischen den Parteien am 27. Juli/30. August 1979 geschlossenen Zusatzbestandvertrag zur Tragung der anteiligen Betriebskosten und Steuern verpflichtet habe.

Das teils gemäß § 40 Abs 1 MRG, teils gemäß § 40 Abs 2 MRG angerufene Erstgericht hat wie folgt entschieden:

I. Zwischensachbeschuß: Der Anteil des von der Antragstellerin im Haus Wien 1., Neuer Markt 6/Kärntner Straße 24, gemieteten Bestandobjektes an den Gesamtkosten des Hauses beträgt ab dem 1. Jänner 1984 1482/2186-stel.

II. Teilsachbeschuß:

1. Der Antrag vom 27. Juni 1984 festzustellen, daß der Anteil der Antragstellerin an der Gesamtnutzfläche des Hauses 63 % betrage, wird abgewiesen.

2. Der Antrag vom 27. Juni 1984 betreffend eine Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes durch Vorschreibung anteiliger 109.748,76 S (einschließlich 8 % Umsatzsteuer) in den Jahren 1978 bis einschließlich 1983 für Wasserbezugsgebühr, Abwassergebühr (Kanalgebühr), Müllabfuhrabgabe und Hausbesorgerkosten wird im Umfang des Antrages, die Antragsgegnerin habe in den Kalenderjahren 1978 bis einschließlich 1983 durch die erfolgte Vorschreibung für anteilige Wasserbezugsgebühr, Abwassergebühr und Müllabfuhrabgabe von zusammen 103.937,04 S (einschließlich 8 % Umsatzsteuer) das zulässige Zinsausmaß überschritten, abgewiesen. Bezüglich der anteiligen Hausbesorgerkosten in den Jahren 1978 bis einschließlich 1983 sowie bezüglich der Überprüfung der auch bestrittenen Beträge für die "Bündelversicherung" wird die Entscheidung der Endentscheidung vorbehalten.

3. Durch Vorschreibung eines Anteiles von 67,8 % aus 40.606,36 S (= 27.531,11 S) für Wasserbezugsgebühr, Abwassergebühr (Kanalgebühr) und Müllabfuhrabgabe im Jahr 1984 hat die Antragsgegnerin der Antragstellerin gegenüber das zulässige Zinsausmaß um 2 S überschritten.

Die Entscheidung über den Antrag vom 19. März 1985 betreffend die Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes durch Vorschreibung eines Anteiles von 67,8 % aus zusammen 46.266,55 S für Hausbesorgerkosten und die "Bündelversicherung" wird der Endentscheidung vorbehalten.

4. Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin den Betrag von 2 S samt 4 % Zinsen seit 4. Juni 1985 binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Das Erstgericht ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

Die Gesamtnutzfläche des Hauses Wien 1., Neuer Markt 6, beträgt

2.186 m². Hievon entfallen auf die Antragstellerin 1.482 m², davon 268,12 m² auf die Gänge.

Die Antragstellerin benützt für die Ableitung der Abwässer aus dem auch in dem gemieteten Teil dieses Hauses untergebrachten Hotelbetrieb auch Kanalanschlüsse dieses Hauses.

Der gesamte Wasserverbrauch der Antragstellerin läuft über deren eigenen Wasserzähler. Die Antragstellerin trägt die Kosten für die Abfuhr ihres Mülls selbst.

Die Antragstellerin hat die ihr von der Antragsgegnerin vorgeschriebenen Betriebskosten bezahlt.

§ 3 des Zusatzbestandvertrages vom 27. Juli/30. August 1979

lautet:

"Mietzinsregelung:

Neben dem bisherigen monatlichen Hauptmietzins von 8.667 S (ohne Wertsicherung) bezahlt die Mieterin ab dem 1. November 1978 statt ihrer in § 4 behandelten bisherigen Erhaltungspflicht einen monatlichen Mehrmietzins von 27.000 S zuzüglich der anteiligen Betriebskosten und Steuern sowie der Mehrwertsteuer vom Gesamtmietzins, der

Betriebskostenschlüssel von 27,2 % bleibt unverändert. Der Mehrmietzins wird wertgesichert.....". Die einzelnen Betriebskostenbestandteile wurden bei Abschluß des Zusatzbestandvertrages nicht erörtert.

Die Abwassergebühren, welche die Stadt Wien vorschreibt, werden nur nach den im konkreten Fall gezählten Wasserverbrauchsmengen (§ 11 Abs 1 Wasserversorgungsgesetz) und nicht etwa nach allfälligen Kanaleinmündungen oder nach der Anzahl der WC-Anlagen berechnet.

Zwar besteht die technische Möglichkeit, aus dem von der Antragstellerin gemieteten Teil des der Antragsgegnerin gehörenden Hauses nach Öffnen einer sonst abgesperrten Tür in die allgemeinen Teile des Hauses und insbesondere durch das Stiegenhaus zu den abgestellten Mülleimern des Hauses zu gelangen. Die Antragstellerin versorgt jedoch ihren Müll selbst und benützt die Müllgefäße im Haus der Antragsgegnerin nicht.

Im Halbstock und im Souterrain des Hauses der Antragsgegnerin sind noch weitere 6 Mieter von Geschäftslokalen vorhanden.

Rechlich führte das Erstgericht aus:

Hinsichtlich des Betriebskostenschlüssels für die Zeit ab dem 1. Jänner 1984 (d.h. ab dem Zeitpunkt, zu dem die Antragsgegnerin den Betriebskostenschlüssel auf einen Nutzflächenschlüssel umgestellt habe; § 47 Abs 2 MRG) sei die mit Zwischenantrag begehrte Feststellung nicht nur präjudiziell für die Entscheidung über den Antrag der Antragstellerin auf Feststellung eines betriebskostenmäßigen Anteils von 63 %, sondern weit über das Verfahren hinaus von rechtlichem Interesse für die Streitparteien, aber auch für die übrigen Hauptmieter der Liegenschaft, die gemäß § 37 Abs 3 Z 2 MRG als übrige Beteiligte beigezogen worden seien. Gemäß § 17 Abs 2 MRG sei die Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet seien, seien bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. § 17 Abs 2 MRG sehe lediglich zwingend das Nichtberechnen der Treppenflächen vor. Da auch die Gänge zum gemieteten Teil des Hauses gehörten, seien sie in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen. Somit ergebe sich das Flächenverhältnis 1482/2186.

Die Betriebskostenpositionen Wasserbezugsgebühr, Abwassergebühr und Müllabfuhrabgabe stellten Betriebskosten und öffentliche Abgaben im Sinne des § 2 Abs 2 Z 1 und 2 MG bzw. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben im Sinne des § 21 Abs 1 Z 1 und 2 MRG dar. Diese Gebühren könnten nicht als Zuschlag für besondere Aufwendungen im Sinne des § 5 MG oder als Anteil an besonderen Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG angesehen werden, zumal diese Positionen in beiden Gesetzen ausdrücklich unter den Betriebskosten angeführt seien. Lediglich der Anteil an besonderen Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG könnte, wenn sich der Verbrauchsanteil sämtlicher Hauptmieter durch besondere Vorrichtungen feststellen ließe, auch dann, wenn keine schriftliche Aufteilungsvereinbarung vorliege (§ 17 Abs 1 MRG), entsprechend dem Verhältnis des Verbrauches jedes einzelnen Benützers aufgeteilt werden. Es habe daher nicht festgestellt werden müssen, ob der Wasserverbrauch der übrigen Hauptmieter der Liegenschaft durch eigenen Wasserzähler (wie bei der Antragstellerin) oder durch Subzähler hinsichtlich ihres Anteils an den hier verfahrensgegenständlichen Gesamtwasserverbrauchskosten oder gar nicht gezahlt werde. Da von keinem der Streitparteien eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Hauptmieter über einen anderen Verteilungsschlüssel behauptet worden sei, reduziere sich die Rechtsfrage darauf, ob aus Billigkeitserwägungen der zwingende Aufteilungsschlüssel des § 4 MG und nunmehr des § 17 Abs 1 MRG für den Mieter, der bestimmte Betriebskosten nicht verursache, weil er sich an den die Betriebskosten verursachenden Einrichtungen nicht beteilige, nicht gelte.

Es sei zwar richtig, daß die Rechtsprechung den Grundsatz herausgearbeitet habe, daß der Wassermehrverbrauch eines Mieters, der nicht mehr als Kosten der Versorgung des Hauses mit Wasser im Sinne des § 2 Abs 2 Z 1 MG oder des § 21 Abs 1 Z 1 MRG angesehen werden könne, vom Mieter selbst zu tragen sei. Diesen Mehrverbrauch habe der verursachende Mieter allein zu tragen (MietSlg 4466, 21.305, 23.255, 25.208, 27.272, 31.290, 33.268). Ein solcher Wassermehrverbrauch stelle nämlich einen Teil der gewerblichen Betriebsaufwendungen dar, welche nicht mit den Betriebskosten des Hauses vermengt werden dürften. Diese Ausnahme sei zu billigen. Unrichtig sei hingegen der von der Antragstellerin und von einzelnen Entscheidungen in der Vergangenheit gezogene weitere Schluß, der auch von Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 17 MRG geteilt werde, aus Billigkeitserwägungen den Mieter, der aufgrund absonderlicher Zählung seines Wasserverbrauches diesen separat bezahle, die davon unabhängigen, für die Versorgung des Hauses mit Wasser angefallenen Wassergebühren nicht mitzahlen zu lassen (Palten, Betriebskosten, E

Nr. 80, 85, 91). Hierbei würden in unzulässiger Weise die Begriffe Wassermehrverbrauch und Wasserverbrauch vermengt. Daß ein Wassermehrverbraucher seinen gesamten Wasserverbrauch selbst tragen solle, sei bisher nie verlangt worden. Für eine Billigkeitserwägung, die im übrigen contra legem - entgegen der klaren Anordnung des § 17 MRG - angestellt werden müßte, sei bei der Frage der Überwälzbarkeit der Hausbetriebskosten kein Raum, weil hiedurch die übrigen Hauptmieter der Liegenschaft - gleichfalls contra legem - anteilig überproportional, über den im Gesetz statuierten Verteilungsschlüssel hinaus, belastet werden würden. Mit dem Wassermehrverbrauch eines Großverbrauchers dürften sie nämlich ohnehin nicht belastet werden. Der bürgerlich-rechtliche Grundsatz des Gleichgewichtes von Leistung und Gegenleistung gelte bei Überwälzung der Betriebskosten des Hauses auf die Hauptmieter nach dem als Sondergesetz konzipierten Mietrechtsgesetz nicht (ImmZ 1985, 277).

Aus den gleichen Erwägungen könne sich die Antragstellerin auch nicht den anteiligen Kosten der Müllentsorgung des Hauses entziehen, möge sie auch für die Entsorgung ihres Hotelbetriebes selbst Vorsorge getroffen haben. Für die Abwassergebühren gelte das zu den Wassergebühren Gesagte, weil die Abwassergebühren im konkreten Fall zur Gänze vom gezählten Wasserverbrauch abhingen.

Das von der Antragstellerin angerufene Rekursgericht faßte

I. den Beschluß:

1. Der erstgerichtliche Sachbeschluß wird in seiner Entscheidung über den Zwischenantrag auf Feststellung dahin abgeändert, daß er als Beschluß zu lauten hat:

"Der Zwischenantrag der Antragsgegnerin auf Festsetzung des Betriebskostenschlüssels wird zurückgewiesen."

Der von der Änderung betroffene Wert des Beschwerdegegenstandes übersteigt 15.000 S, nicht aber 300.000 S.

Der weitere Rekurs ist zulässig.

2. Der erstgerichtliche Sachbeschluß, der hinsichtlich der Feststellung einer Überschreitung um 2 S und des diesbezüglichen Rückzahlungsauftrages als unbekämpft unberührt bleibt, wird in seinen Punkten 2 und 3 aufgehoben und es wird dem Erstgericht (in diesem Umfang) eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Das Verfahren vor dem Erstgericht ist im Umfang der Aufhebung erst nach Rechtskraft dieses Beschlusses fortzusetzen.

II. den Sachbeschluß:

Der erstgerichtliche Sachbeschluß wird in seinem Punkt 1 dahin abgeändert, daß er zu lauten hat:

"Der Anteil des von der Antragstellerin im Hause Wien 1., Neuer Markt 6 (= Kärntnerstraße 24), gemieteten Bestandobjektes an den Gesamtkosten des Hauses beträgt ab dem 1. Jänner 1984 67,795 %."

Der weitere Rekurs ist zulässig.

Das Rekursgericht führte aus:

Die Antragstellerin habe das Haus Wien 1., Neuer Markt 6, ab dem

1. Stock ausschließlich gemietet. Damit gehörten auch die Gänge in den einzelnen Stockwerken zur Nutzfläche des Mietgegenstandes, denn die Gänge seien nach der Widmung der Vertragspartner in einem solchen Fall nicht mehr allgemeine Teile des Hauses. Das Erstgericht habe demnach zutreffend die Nutzflächen der Gänge in die Nutzflächenberechnung einbezogen. Für die Feststellung des auf die Antragstellerin fallenden Anteiles an der Gesamtnutzfläche genüge jedoch ihr Antrag, diesen Anteil mit 63 % festzustellen. Eine Bindung an die begehrte Höhe des Anteiles bestehe bei der Feststellung des Anteiles an der Nutzfläche nicht, das Gericht habe vielmehr von Amts wegen die richtige Höhe festzustellen. Demnach fehlten auch die prozessualen Voraussetzungen für den Zwischenantrag auf Feststellung der Antragsgegnerin. Was sie mit ihrem Antrag begehre, sei nämlich ohnedies aufgrund des Antrages der Antragstellerin festzustellen gewesen. Es sei daher der Zwischenantrag der Antragsgegnerin zurückzuweisen und die Abweisung des diesbezüglichen Feststellungsantrages der Antragstellerin in die Feststellung des richtigen Anteils an der Gesamtnutzfläche abzuändern gewesen.

Entgegen der Ansicht der Antragstellerin fehle es aber auch für die von dieser angestrebte Sonderbehandlung der

Wasser- und Kanalgebühren sowie der Müllkosten an der erforderlichen Voraussetzung. Die zu § 4 Abs 1 MG von der Rechtsprechung entwickelte und auch auf die Rechtslage nach dem MRG weiter anzuwendende Billigkeitsregelung (vgl. 5 Ob 21/86) habe stets zur Voraussetzung, daß überhaupt ein Mehrverbrauch von Wasser oder ein unverhältnismäßig hoher Anteil an Müll vorliege (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 17 MRG; MietSlg 33.268 u.a.). Für eine Ausnahme von der Aufteilung der diesbezüglichen Kosten in der Form, daß der Mieter die von ihm verursachten Kosten zur Gänze trage und dafür von der Aufteilung der diesbezüglichen übrigen Kosten des Hauses ausgenommen werde, ohne die Voraussetzung des Mehrverbrauches biete weder das Gesetz noch die Rechtsprechung einen Anhaltspunkt. Zutreffend weise die Antragstellerin aber darauf hin, daß bei konsequenter Fortentwicklung dieses - von ihr nicht geteilten - Gedankenganges der von ihr gesondert gezahlte und bezahlte Wasserverbrauch zum Gesamtverbrauch des Hauses dazuzuzählen und bei der Verteilung der Kosten zu berücksichtigen wäre. Dies gelte aber auch für die übrigen hier in Rede stehenden Kosten, denn erst bei Berücksichtigung der von der Antragstellerin gesondert bezahlten Kosten für Wasser, Kanal und Müllabfuhr könnten die gesamten Kosten des Hauses und der auf die Antragstellerin entfallende Anteil daran ermittelt werden. Für eine abschließende Beurteilung der auf die Antragstellerin entfallenden Kosten für Wasser, Kanal und Müllabfuhr fehlten aber die erforderlichen Feststellungen.

Der Ausspruch über den von der Abänderung betroffenen Wert des Beschwerdegegenstandes gründe sich auf §§ 527 Abs 1, 526 Abs 3, 500 Abs 2 Z 1 und 3 ZPO, jener über die Zulässigkeit des Rekurses auf §§ 528 Abs 2, 526 Abs 3, 502 Abs 4 Z 1 ZPO. Da zu den hier zu behandelnden Rechtsfragen noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege, sei der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zuzulassen gewesen.

Gegen den Punkt 2 des rekursgerichtlichen Beschlusses (Aufhebung der Punkte 2 und 3 des erstgerichtlichen Teilsachbeschlusses) und gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluß (insoweit, als der Anteil der Antragstellerin an der Nutzfläche bzw. an den Gesamtkosten des Hauses mit 67,795 % anstatt mit 63 % festgesetzt wird) richtet sich der auf den Beschwerdegrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung festzustellen, daß der Anteil der Antragstellerin an der Gesamtnutzfläche des Hauses Wien 1., Neuer Markt 6 (Kärntnerstraße 24), 63 % betrage sowie daß die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung von Betriebskosten für Wasser, Kanal und Müllabfuhr in den Jahren 1978 bis einschließlich 1983 in der Höhe von 96.238 S zuzüglich 8 % bzw. 10 % Umsatzsteuer und im Jahr 1984 in der Höhe von 27.531,11 S zuzüglich 10 % Umsatzsteuer das zulässige Zinsausmaß überschritten habe, und die Antragsgegnerin zur Zurückzahlung dieser Beträge samt 4 % Zinsen und 10 % Umsatzsteuer aus diesen Zinsen an die Antragstellerin zu verhalten.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben, den Sachbeschluß des Rekursgerichtes zu bestätigen, Punkt 2 des Beschlusses des Rekursgerichtes zu beheben und die Punkte 2 und 3 des erstgerichtlichen Teilsachbeschlusses wiederherzustellen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

1. Zu dem ab dem 1.1.1984 geltenden Betriebskostenschlüssel:

Gemäß § 17 Abs 1 MRG bestimmt sich der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses - insoweit nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen des Hauses schriftlich ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart worden ist oder sich aus den folgenden Bestimmungen ein solcher Verteilungsschlüssel ergibt (dies ist hier nicht der Fall) - nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses, wobei die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, außer Betracht bleibt. Unter Mietgegenständen sind gemäß § 1 Abs 1 MRG Wohnungen, einzelne Wohnungsteile oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen Geschäftsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Amts- oder Kanzleiräume) samt den etwa mitgemieteten Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) zu verstehen. Nach § 17 Abs 2 MRG (in der Fassung des § 58 WFG 1984, der lediglich eine Klarstellung brachte; vgl. dazu Würth-Zingher, MRG 86, Anm. 1 und 3 zu § 17) ist die Nutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie

Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzflächen nicht zu berücksichtigen. Notwendig allgemeine Teile des Hauses wie Stiegenhäuser, Gänge, Windfänge vor dem Hauseingang udgl. sind als nicht zu den Mietgegenständen im Sinne des § 1 Abs 1 MRG gehörend (vgl dazu Würth-Zingher, MRG 2 , Anm. 5 zu § 17; Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 17 MRG) aus der Nutzflächenermittlung auszuschneiden (vgl. Eckharter-Hauswirth-Meinhardt-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht 53 f [allgemein], 61 [zu § 16 WGG], 68 [zu § 2 Abs 2 Z 7 MG], 72 [zu § 17 MRG], 81 [zu § 6 WEG], 98 [zu § 53 Abs 5 BewG]; nach § 1 Abs 3 WWG in der Fassung BGBl. 1954/154 haben der gemeinsamen Benützung dienende Gebäudeteile wie Stiegenhaus, Gänge udgl., sofern sie nicht Betriebs- oder Bürozwecken dienen, bei der Beurteilung, ob eine Baulichkeit ganz oder überwiegend Wohnzwecken dient, außer Betracht zu bleiben; nach § 53 Abs 5 BewG sind schlechthin Stiegenhäuser, Gänge usw. bei der Berechnung der nutzbaren Fläche eines Gebäudes nicht einzubeziehen). Im gegenständlichen Fall haben die Parteien im Zusatzbestandvertrag vom 27. Juli/30. August 1979 einleitend festgehalten, daß sie den zwischen ihren Rechtsvorgängern am 10. Dezember 1919 geschlossenen Bestandvertrag mit den hiemit vereinbarten Änderungen fortsetzen. Gemäß § 1 des Zusatzbestandvertrages bleiben Gegenstand des Mietverhältnisses die Räume des 1., 2., 3. und 4. Stockwerkes sowie der ganze Dachboden und der an der Kärntnerstraße gelegene Trakt des zweiten, unter dem Souterrain befindlichen Kellers der Liegenschaft.

Angesichts dieser Rechts- und Sachlage pflichtet der Oberste Gerichtshof der Meinung der Vorinstanzen bei, daß auch die Gänge ab dem 1. Stockwerk zur Nutzfläche des Mietgegenstandes der Antragstellerin gehören. Dadurch, daß die Antragstellerin das Haus der Antragsgegnerin ab dem 1. Stockwerk ausschließlich gemietet hat - nach den Feststellungen des Erstgerichtes ist der von der Antragstellerin gemietete Teil des Hauses durch eine versperrte Tür vom übrigen Haus getrennt -, sind die Gänge ab dem 1. Stockwerk nicht mehr allgemeiner Teil des Hauses, sondern von der Nutzflächenberechnung nicht ausgenommener Teil des Mietgegenstandes der Antragstellerin.

2. Zur Tragung der Wasserbezugsgebühren, der Abwasser (Kanal-)Gebühren und der Müllabfuhrabgabe:

Wie bereit das Rekursgericht hervorgehoben hat, hat der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 21/86 ausgesprochen, daß sich an dem Grund für die zu § 4 Abs 1 MG entwickelte berichtigende Rechtsprechung, wonach die gesetzliche Regelung nur im Falle wesentlich gleichartiger Nutzung gilt und bei Verursachung unverhältnismäßig hoher Betriebskosten durch einen Mieter diesem allein das Übermaß unter Abweichung vom allgemeinen Betriebskostenschlüssel unter Berücksichtigung von Billigkeitsgründen aufzuerlegen ist, zumindest in den Fällen nichts geändert hat, in denen eine den tatsächlichen Verhältnissen angemessen Rechnung tragende schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietern nicht zustande gekommen ist (vgl. auch Würth-Zingher, MRG 2 , Anm. 4 zu § 17; Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 und 6 zu § 17 MRG). Es bestehen in diesem Sinne aber auch keine Bedenken gegen die weitere Anwendung jener Rechtsprechung, die es als angemessen und billig ansah, einen Mieter, der aufgrund einer wegen seines überdurchschnittlich hohen Verbrauches abgesonderten Zählung seinen gesamten Wasserverbrauch separat bezahlt, von der anteilmäßigen Mittragung der Wassergebühren des Hauses auszunehmen, wenn der von diesem Mieter zu tragende Anteil an dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Wasserverbrauch geringfügig und kaum meßbar ist (vgl. MietSlg 10.692, 7.151, 23.255, 33.268 u.a.; ebenso Würth aaO Rz 5 zu § 17 MRG). Dem Rekursgericht ist darin beizupflichten, daß die bisherigen Verfahrensergebnisse - im Revisionsrekursverfahren erstattetes (auch übereinstimmendes) Tatsachenvorbringen der Parteien kann vom Obersten Gerichtshof nicht berücksichtigt werden - zur abschließenden Beurteilung der Tragung der Wasserbezugs- und Abwassergebühren sowie der Müllabfuhrabgabe nicht ausreichen. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren vorerst mit den Parteien zu erörtern und erforderlichenfalls festzustellen haben, ob der auf das Haus der Antragsgegnerin entfallende Wasserverbrauch der Antragstellerin und der durch den Hotelbetrieb der Antragstellerin in diesem Haus entstehende Müll gegenüber dem Wasserverbrauch und Müll der übrigen Mieter des Hauses unverhältnismäßig größer bzw. umfangreicher ist. Zutreffendenfalls werden die Tatumstände zu erörtern und festzustellen sein, welche die Beurteilung erlauben, ob die dem Betriebskostenschlüssel entsprechende anteilmäßige Tragung der hier in Rede stehenden Betriebskosten des gesamten Hauses unter Einbeziehung der Kosten eines (auf das gegenständliche Haus bezogenen) durchschnittlichen Wasser- und Müllabfuhrbedarfes der Antragstellerin durch diese (wobei die Antragstellerin nur die Kosten ihres Mehrbedarfes selbst zu tragen hätte) oder die Tragung der durch den gesamten (auf das gegenständliche Haus bezogenen) Wasser- und Müllabfuhrbedarf der Antragstellerin verursachten Kosten durch die Antragstellerin allein unter deren Befreiung von der Mittragung der restlichen hier in Rede stehenden Betriebskosten des Hauses eher der Billigkeit entspräche. Der im § 3 des Zusatzbestandvertrages vom 27. Juli/30. August 1979 enthaltenen Vereinbarung,

wonach die Antragstellerin die anteiligen Betriebskosten und Steuern zu zahlen hat, kommt im vorliegenden Zusammenhang schon im Hinblick auf den zwingenden Charakter der Bestimmungen der §§ 4 Abs 1 MG und 17 Abs 1 MRG - eine schriftliche Vereinbarung zwischen Vermieter und allen Mietern liegt hier nicht vor - keine Bedeutung zu.

Dem Revisionsrekurs war daher nicht Folge zu geben.

Anmerkung

E10018

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00155.86.0113.000

Dokumentnummer

JJT_19870113_OGH0002_0050OB00155_8600000_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