jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 1986/9/9 5Ob135/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.09.1986

**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. Hofmann, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Erich T***, Schuhmachermeister, Billrothstraße 39/3, 1190 Wien, vertreten durch Mag. Walter Krauß, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, Gentzgasse 45, 1180 Wien, dieser vertreten durch Dr. Heinrich Keller, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. Gertrude M***, 2. Marie A***, 3. Maria R***,

4. Dr. Georg R***, 5. Dr. Hans R*** und 6. Veronika B***, Miteigentümer des Hauses Billrothstraße 39/3, 1190 Wien, alle vertreten durch Dr. Moriz Franz Steinbrecher, Hausverwalter, Freyung 6, 1010 Wien, wegen Feststellung des Anteils des Mietgegenstandes an den Gesamtkosten nach § 37 Abs. 1 Z 9 MRG infolge Revisionsrekurses des antragstellenden Mieters gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 25. März 1986, GZ. 41 R 1131/85-22, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 5. September 1985, GZ. 5 Msch 35/85-12, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

**Text**

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter von Geschäftsräumlichkeiten in dem im Eigentum der Gegner stehenden Haus Billrothstraße 39 in 1190 Wien. Zwischen ihm und den Vermietern ist strittig, ob die Fläche einer in dem Bestandobjekt vorhandenen Zwischendecke bei der Ermittlung der Nutzfläche des Mietgegenstandes und sämtlicher vermieteter, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen und sonstigen Mietgegenständen des Hauses nach § 17 MRG als Nutzfläche zu berücksichtigen ist. Der Mieter meint, die Fläche der Zwischendecke müsse außer Betracht bleiben; die Vermieter haben den Verteilungsschlüssel unter Einbeziehung der Nutzfläche der Zwischendecke ermittelt. Der Mieter hat die Sache zunächst bei der Gemeinde anhängig gemacht, rief aber, weil diese ihm nicht Recht gab, rechtzeitig das Gericht an.

Das Erstgericht stellte den Anteil für das Geschäftslokal des Antragstellers Nr. 3 an den Gesamtkosten des Hauses mit 4,97 % fest. Es ging davon aus, daß schon der Vater des Antragstellers im Jahre 1949 die Geschäftsräumlichkeit als Verkaufslokal und Werkstätte für Schuherzeugung gemietet hatte und schon damals oberhalb des Verkaufsraumes eine provisorisch und ohne Baugenehmigung errichtete zweite Ebene vorhanden war. Mit Zustimmung des

Hausverwalters ließ er 1957 eine tragfähige Zwischendecke mit Tramen und Holzboden einziehen. Der dadurch geschaffene Raum mit 1,93 bis 1,95 Höhe wurde baubehördlich als Lager genehmigt. Gewerbebehördlich darf dieser obere Raum nur für Lagerzwecke benützt werden. Der Antragsteller trat nach dem Tod seines Vaters in das Bestandverhältnis ein. Er stellte in einem der durch die Zwischendecke geschaffenen Räume einen Garderobenschrank auf. Seine Belegschaft benützt den Raum als Umkleideraum. Ein weiterer Raum auf der Zwischendecke ist mit Schreibtisch, Schreibmaschine und Aktenregalen ausgestattet und wird als Büro verwendet. Überwiegend wird der Raum als Abstellraum benützt. Der Hausverwalter berechnet die Gesamtkosten des Hauses nach einem unter Einbeziehung der Nutzfläche der Räume auf der Zwischendecke von 52,49 m 2 angenommenen Flächenausmaß des Bestandobjektes von 189 m 2 und einer Gesamtfläche aller Räumlichkeiten des Hauses von 3.804,34 m 2 ermittelten Anteil des Mietgegenstandes von 4,97 %. Das Erstgericht meinte, diese Berechnung entspreche der Anordnung des § 17 MRG, weil es nur auf die Nutzfläche der Geschäftsräumlichkeit ankomme, nicht aber darauf, wer die tragfähige Zwischendecke einziehen ließ, und die Fläche des dadurch geschaffenen für geschäftliche Lagerzwecke geeigneten Raumes zur Nutzfläche zähle. Seit der Umstellung auf den Betriebskostenschlüssel nach § 17 Abs. 1 MRG ergebe sich der Anteil des vom Antragsteller in Bestand genommenen Mietgegenstandes nach der Gesamtnutzfläche einschließlich der zweiten Ebene. Das Rekursgericht bestätigte und erklärte den weiteren Rekurs für zulässig. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes daß die Bodenfläche der durch Einziehung einer zwischendecke geschaffenen Lagerräume bei der Nutzflächenermittlung einzubeziehen sei und daß es nicht auf den Zustand bei Abschluß des Mietvertrages ankomme, sondern die Nutzfläche des Mietgegenstandes nach Naturmaß im jeweils maßgebenden Zeitpunkt festzustellen sei.

**Rechtliche Beurteilung**

Der vom Mieter zulässig erhobene Revisionsrekurs, zu dem eine Rekursbeantwortung nicht vorliegt, ist nicht berechtigt. Der Rechtsmittelwerber beharrt nämlich auf der nicht zutreffenden Rechtsansicht, bei der Ermittlung der Nutzfläche nach § 17 MRG sei der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses maßgebend und nur von der in Bestand gegebenen Nutzfläche auszugehen. Zu der Zeit, als der Mietvertrag, in welchen der Antragsteller später als Erbe seines Vaters eingetreten ist, abgeschlossen wurde, kam der Nutzfläche des Mietgegenstandes schon wegen der Zugrundelegung des Jahresmietzinses für das Jahr 1914 und der dadurch bestimmten Betriebskostenaufteilung (§ 4 Abs. 1 MG) keine Bedeutung zu. Die Auslagen für die Verwaltung des Hauses (§ 2 Abs. 2 Z 7 MG), deren Höhe sich nach der Nutzfläche des Hauses errechnet, gehören erst seit dem Inkrafttreten des MRÄG BGBl 1967/281 zu den Betriebskosten. Für die Verteilung der Gesamtkosten des Hauses wurde erst mit dem Mietrechtsgesetz ein neuer durch das Verhältnis der Nutzfläche des einzelnen Mietgegenstandes zur Summe aller Mietgegenstände im Haus bestimmter Schlüssel eingeführt, der - abgesehen von der Neuordnung durch § 58 WFG BGBl 1984/482, wonach nach § 17 Abs. 3 Satz 2 MRG bei Neubauten, für die die Baubewilligung nach dem 1.1.1985 erteilt wurde, die Nutzfläche auf Grund des baubehördlich genehmigten Bauplanes zu berechnen ist - auf das Naturmaß abstellt. Schon daraus folgt, daß sich der Verteilungsschlüssel nicht nach dem Naturmaß zur Zeit des Abschlusses einzelner Mietverträge bestimmen kann, sondern nur die Nutzfläche der im § 17 Abs. 2 MRG bezeichneten Bodenflächen bei der Umstellung des Betriebskostenschlüssels von Bedeutung ist, aber auch spätere Veränderungen der Nutzfläche durch baubehördlich genehmigte Umbauten, Einbauten oder Zubauten den Verteilungsschlüssel beeinflussen. Die nur auf den Hauptmietzins abgestellte Vorschrift des § 16 Abs. 3 MRG, nach deren erstem Satz sich die Ausstattungskategorie nach § 16 Abs. 2 MRG nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses richtet, gilt nur für Wohnungsmiete und überhaupt nicht für den Betriebskostenschlüssel. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob auch schon die bei Mietvertragsabschluß vorhandene provisorische nicht baubehördlich genehmigte horizontale Raumunterteilung zu einer Vergrößerung der Nutzfläche geführt hätte, weil auch die auf Kosten des Mieters vorschriftsmäßig und mit Einwilligung des Vermieters hergestellte Zwischendecke, um weiteren Geschäftsraum für Lagerungszwecke zu schaffen oder zu sichern, zur Einbeziehung dieser Nutzfläche bei der Ermittlung des Schlüssels für die Verteilung der Gesamtkosten des Hauses führt. Es kommt dabei nur auf das Nutzflächenausmaß des Mietgegenstandes zur Zeit der Umstellung des Betriebskostenschlüssels zwischen dem 1.1.1982 und dem 31.12.1983 und auf allfällige spätere Änderungen der Nutzfläche an, deren Vergrößerung oder Verminderung durch Baumaßnahmen zu Änderungen des Verteilungsschlüssels führen wird (Palten in Korinek-Krejci, HBzMRG, 399). Zu dem maßgebenden Zeitpunkt war aber die Zwischendecke, die mit baubehördlicher Genehmigung weiteren Raum für Geschäftszwecke (Lagerraum) bot, vorhanden. Die Bodenfläche dieser Geschäftsräume ist daher zur Nutzfläche des Mietgegenstandes zu zählen. Das Ausmaß und das Verhältnis zur Gesamtnutzfläche aller Mietgegenstände ist im

Revisionsrekursstadium nicht mehr strittig. Die Vorinstanzen haben daher ohne Rechtsirrtum erkannt, daß die durch Einzug einer Zwischendecke tatsächlich geschaffenen Räume des Mietgegenstandes bei der Berechnung der Nutzfläche nach § 17 Abs. 2 MRG nicht außer Betracht bleiben dürfen, weil die waagrechte Raumunterteilung zum Zwecke der Vergrößerung der für Wohn- oder Geschäftszwecke dienenden Nutzfläche dem einzelnen Mieter dient, auch wenn der Geschäftszweck nur in der Lagerung liegt (vgl. Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht, 67), und jede Änderung insbesondere durch Baumaßnahmen, so etwa auch die vom Mieter finanzierte Umbauung eines offenen Balkons den Kostenschlüssel beeinflußt (Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht, 73). Der zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages vorhandenen Nutzfläche des Mietgegenstandes kommt bei der Ermittlung des Verteilungsschlüssels nach § 17 MRG keine Bedeutung zu, denn es kann nicht zweifelhaft sein, daß auch eine auf Kosten des Mieters nach Abschluß des Mietvertrages mit Einwilligung des Vermieters und baubehördlicher Genehmigung ausgeführte Baumaßnahme das Naturmaß des Bestandgegenstandes vergrößern oder verkleinern kann, ohne daß deshalb eine neue Anmietung erfolgen müßte, wie der Rechtsmittelwerber meint, wenn er vorträgt, er habe den über der Zwischendecke geschaffenen Raum nicht gemietet. Die Nutzfläche eines Mietgegenstandes ist zwar für die unterschiedlichsten rechtlichen Beurteilungen bedeutsam (§§ 16, 17, 18 - 20, 22, 44 und 45 MRG), darüber hinaus kam ihr aber bei Abschluß des Mietvertrages im Jahr 1949 und kommt ihr auch weiter bei der Miete eines Bestandgegenstandes keine entscheidende Bedeutung zu, weil andere Momente

(vgl. § 16 Abs. 1 Einleitungssatz MRG) in der Bedeutung überwiegen. Die rechtsrichtige Entscheidung des Rekursgerichtes ist zu bestätigen.

Kosten wurden nicht verzeichnet.

**Anmerkung**

E08766

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00135.86.0909.000

**Dokumentnummer**

JJT_19860909_OGH0002_0050OB00135_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