

# TE OGH 1992/9/29 5Ob1068/92

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 29.09.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Hans T\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Karl J. Grigkar, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Peter Rudeck, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs.1 Z 9 MRG infolge außerordentlichen Rekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 16. Juni 1992, GZ 41 R 706/91-19, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der außerordentliche Rekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs.3 Z 16 - 18 MRG iVm § 526 Abs.2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs.1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs.3 ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Die Betriebskosten, zu denen gemäß § 21 Abs.1 Z 1 MRG die Kosten für die Wasserversorgung gehören, sind gemäß § 17 Abs.1 MRG grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Mietgegenstände aufzuteilen. Abgesehen von der schriftlichen Vereinbarung eines anderen Verteilungsschlüssels zwischen dem Vermieter und allen Mietern eines Hauses wird nach Lehre und Rechtsprechung der Grundsatz der Verteilung nach Nutzflächen auch insofern durchbrochen, als demjenigen Mieter, der unverhältnismäßig hohe Betriebskosten verursacht, allein das Übermaß auferlegt werden kann. Dies wurde - entgegen der vom Rekursgericht vertretenen Meinung - ganz allgemein ausgesprochen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, § 17 MRG Rz 6; Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 17 MRG; MietSlg 25.208 - OGH zur gleichgelagerten Problematik bei Anwendung des § 4 Abs.1 MG; MietSlg 38.370 - OGH in Weiterführung der der Entscheidung MietSlg 25.208 zugrundeliegenden Gedanken auf die Anwendung des § 17 MRG; MietSlg 31.290 und 33.268 - LGZ Wien). Ein bloßer Anwendungsfall davon ist zum Beispiel der unverhältnismäßig hohe Wasserverbrauch durch einen Gewerbebetrieb (MietSlg 38.371).

Darauf kommt es aber hier im Ergebnis nicht an. Der Antragsteller behauptet, daß sich der Wasserverbrauch nach Aufnahme des Tagesheimbetriebes durch den Verein "J\*\*\*\*" und den "Verein \*\*\*\*" verdoppelt habe. Dies beweist aber nicht, daß die derzeitigen Wasserkosten - nur auf diese kommt es an, nicht auf die früheren Wasserkosten oder

deren Änderung - auf derzeit unverhältnismäßig hohen Verbrauch (im Vergleich zur widmungsgemäßen Nutzungsmöglichkeit der anderen, als Wohnungen benützten Mietobjekte) der Tagesheimbetreiber zurückzuführen wäre. Hierfür bietet die Aktenlage keinen Anhaltspunkt.

Überdies könnte der Antrag des Antragstellers in der gestellten Form auf keinen Fall erfolgreich sein, weil die von ihm begehrte Aufteilung nach dem tatsächlichen Verbrauch nach Anbringung von Wasserzählern in allen Mietobjekten, also auch in den anderen Wohnungen und in seiner Wohnung, nach der eingangs angeführten Judikatur wegen der damit verbundenen gänzlichen Außerachtlassung des gesetzlich angeordneten Verteilungsschlüssels nicht in Frage käme.

**Anmerkung**

E30621

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01068.92.0929.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19920929\_OGH0002\_0050OB01068\_9200000\_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)