

TE OGH 2016/10/25 5Ob170/16k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.10.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. Dr. H***** P*****, und 2. F*****gesmbH, *****, beide vertreten durch Mag. Britta Schönhart-Loinig, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. M***** GesmbH, *****, und 2. G***** OG, *****, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Richter, Rechtsanwalt in Wien, unter Beteiligung sämtlicher Hauptmieter des Hauses 1010 Wien, Schulerstraße 1–/Strobelgasse 1/Wollzeile 8–6, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG iVm § 17 MRG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse beider Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Juli 2016, GZ 38 R 26/16d-47, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerinnen 1. Dr. H***** P*****, und 2. F*****gesmbH, *****, beide vertreten durch Mag. Britta Schönhart-Loinig, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegner 1. M***** GesmbH, *****, und 2. G***** OG, *****, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Richter, Rechtsanwalt in Wien, unter Beteiligung sämtlicher Hauptmieter des Hauses 1010 Wien, Schulerstraße 1–/Strobelgasse 1/Wollzeile 8–6, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG in Verbindung mit Paragraph 17, MRG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse beider Antragstellerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Juli 2016, GZ 38 R 26/16d-47, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beide außerordentlichen Revisionsrekurse werden mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Beide außerordentlichen Revisionsrekurse werden mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Nach Ansicht der Erstantragstellerin dürften jene Flächen in der von ihr gemieteten Dachgeschosswohnung, die eine Raumhöhe von unter 1,50 m aufweisen, das sind (10,29 m² von 213,28 m²) nicht zur Nutzfläche gezählt werden. Andernfalls sei die Gleichstellung der Nutzfläche von Dachgeschosswohnungen zu anderen Wohnungen unsachgemäß und widerspräche dem Gleichheitsgrundsatz. Damit zeigt die Erstantragstellerin keine erhebliche Rechtsfrage auf:

Das Rekursgericht ist der langjährigen Rechtsprechung gefolgt, wonach bei der Nutzflächenermittlung von Wohnungen

mit schrägen Wänden und Dachschrägen nur die Bodenfläche und nicht die Raumhöhe zu berücksichtigen ist (RIS-Justiz RS0069876), hat doch die Ermittlung der Naturmaße in Höhe des Fußbodens zu erfolgen (Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht 38). Diese Rechtsprechung wurde von der maßgeblichen Lehre ohne Kritik übernommen (vgl Würth in Rummel, ABGB § 17 MRG Rz 7; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG § 17 Rz 9; Prader, MRG^{4.11} § 17 MRG E 58; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch [Hrsg], Österreichisches Wohnrecht³ § 17 MRG Rz 41; Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig [Hrsg], Wohnrecht² § 17 MRG Rz 11). Auch im Anlassfall besteht kein Grund von besagter Rechtsprechung abzuweichen. Jenen im Verhältnis zur Gesamtfläche ohnehin geringen Bereich, der eine Raumhöhe von unter 1,50 m aufweist, kann die Erstantragstellerin, wie sie selbst erkennt, als Stauraum nutzen. Die von der Erstantragstellerin kritisierte Art der Nutzflächenermittlung führt nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs gerade für ob ihrer Lage im Haus regelmäßig besonders begehrte Dachgeschosswohnungen auch zu keiner verfassungsrechtlich bedenklichen Überschreitung des dem Gesetzgeber im Rahmen der Wohnungspolitik zustehenden Gestaltungsspielraums (allgemein dazu etwa 7 Ob 201/14f). Auf die abweichende Rechtslage in Deutschland muss nicht eingegangen werden, beruht diese doch auf der Anwendung der dortigen Wohnflächenverordnung (§ 4 WoFIV). Das Rekursgericht ist der langjährigen Rechtsprechung gefolgt, wonach bei der Nutzflächenermittlung von Wohnungen mit schrägen Wänden und Dachschrägen nur die Bodenfläche und nicht die Raumhöhe zu berücksichtigen ist (RIS-Justiz RS0069876), hat doch die Ermittlung der Naturmaße in Höhe des Fußbodens zu erfolgen (Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht 38). Diese Rechtsprechung wurde von der maßgeblichen Lehre ohne Kritik übernommen vergleiche Würth in Rummel, ABGB³ Paragraph 17, MRG Rz 7; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ MRG Paragraph 17, Rz 9; Prader, MRG^{4.11} Paragraph 17, MRG E 58; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch [Hrsg], Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 17, MRG Rz 41; Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig [Hrsg], Wohnrecht² Paragraph 17, MRG Rz 11). Auch im Anlassfall besteht kein Grund von besagter Rechtsprechung abzuweichen. Jenen im Verhältnis zur Gesamtfläche ohnehin geringen Bereich, der eine Raumhöhe von unter 1,50 m aufweist, kann die Erstantragstellerin, wie sie selbst erkennt, als Stauraum nutzen. Die von der Erstantragstellerin kritisierte Art der Nutzflächenermittlung führt nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs gerade für ob ihrer Lage im Haus regelmäßig besonders begehrte Dachgeschosswohnungen auch zu keiner verfassungsrechtlich bedenklichen Überschreitung des dem Gesetzgeber im Rahmen der Wohnungspolitik zustehenden Gestaltungsspielraums (allgemein dazu etwa 7 Ob 201/14f). Auf die abweichende Rechtslage in Deutschland muss nicht eingegangen werden, beruht diese doch auf der Anwendung der dortigen Wohnflächenverordnung (Paragraph 4, WoFIV).

2.1. Auch die Zweitantragstellerin macht geltend, dass betreffend das von ihr gemietete Objekt jene Flächen, die eine Raumhöhe von unter 1,50 m aufweisen, nicht zur Nutzfläche gezählt werden dürfen. Insoweit ist die Zweitantragstellerin auf die Ausführungen zum Revisionsrekurs der Erstantragstellerin zu verweisen.

2.2. Die Zweitantragstellerin will überdies für die Loggia keine Nutzfläche verrechnet wissen, weil ein Fenster der Nachbarwohnung auf diese gerichtet sei und der Rauchfangkehrer Zugang zur Loggia haben müsse. Auch damit zeigt die Zweitantragstellerin keine erhebliche Rechtsfrage auf:

Nach bereits vorliegender Rechtsprechung ist unter einer in die Nutzfläche einzurechnenden „Loggia“ ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Boden und einer Decke begrenzter Raum (also ein zumindest fünfseitig umbauter Raum) zu verstehen, der meist in das Gebäude eingeschnitten ist und dessen nach außen freie Öffnung durch ein Geländer oder eine Brüstung abgegrenzt ist (RIS-Justiz RS0069968). Dass das Rekursgericht von dieser Rechtsprechung abgewichen wäre, zeigt die Zweitantragstellerin nicht auf. Die Einsehbarkeit eines Wohnungsteils und der allenfalls notwendige Zugang für den Rauchfangkehrer (vgl dazu auch 10 Ob 19/12k) sind keine Spezifika einer Loggia und für die Ermittlung der Nutzfläche regelmäßig nicht relevant. Nach bereits vorliegender Rechtsprechung ist unter einer in die Nutzfläche einzurechnenden „Loggia“ ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Boden und einer Decke begrenzter Raum (also ein zumindest fünfseitig umbauter Raum) zu verstehen, der meist in das Gebäude eingeschnitten ist und dessen nach außen freie Öffnung durch ein Geländer oder eine Brüstung abgegrenzt ist (RIS-Justiz RS0069968). Dass das Rekursgericht von dieser Rechtsprechung abgewichen wäre, zeigt die Zweitantragstellerin nicht auf. Die Einsehbarkeit eines Wohnungsteils und der allenfalls notwendige Zugang für den Rauchfangkehrer vergleiche dazu auch 10 Ob 19/12k) sind keine Spezifika einer Loggia und für die Ermittlung der Nutzfläche regelmäßig nicht relevant.

3. Die Rechtsmittel beider Antragsteller sind mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG

unzulässig und daher zurückzuweisen. Einer weitergehenden Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).3. Die Rechtsmittel beider Antragsteller sind mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG unzulässig und daher zurückzuweisen. Einer weitergehenden Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E116505

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00170.16K.1025.000

Im RIS seit

22.12.2016

Zuletzt aktualisiert am

02.11.2021

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