

TE OGH 2016/5/18 5Ob211/15p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.05.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin C***** GmbH, *****, vertreten durch die Stingl und Dieter Rechtsanwälte OG in Graz, gegen die Antragsgegner 1. L***** P***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Gregor Kohlbacher, Rechtsanwalt in Graz, 2. S***** K*****, 3. G***** H*****, 4. H***** J*****, 5. R***** M*****, 6. P***** GmbH, *****, 7. S***** GmbH, *****, wegen § 37 Abs 1 Z 9, 11, 12 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den [richtig] Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 17. September 2015, GZ 7 R 91/15a-27, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin C***** GmbH, *****, vertreten durch die Stingl und Dieter Rechtsanwälte OG in Graz, gegen die Antragsgegner 1. L***** P***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Gregor Kohlbacher, Rechtsanwalt in Graz, 2. S***** K*****, 3. G***** H*****, 4. H***** J*****, 5. R***** M*****, 6. P***** GmbH, *****, 7. S***** GmbH, *****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, 11, 12, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Erstantragsgegnerin gegen den [richtig] Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 17. September 2015, GZ 7 R 91/15a-27, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird 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).

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens wird der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Begründung:

Die Erstantragsgegnerin macht in ihrem Revisionsrekurs keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG geltend: Die Erstantragsgegnerin macht in ihrem Revisionsrekurs keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG geltend:

Rechtliche Beurteilung

1. In die Nutzflächenberechnung ist jeder zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken selbständig vermietbare Raum

einzubeziehen (RIS-Justiz RS0069959 [T1]). Ob eine Eignung für Wohnzwecke oder Geschäftszwecke besteht, ist nach dem objektiven Zustand der Objekte zu beurteilen (RIS-Justiz RS0069814 [T9], RS0070105). Eine durch den objektiven Zustand der Objekte indizierte Vermietbarkeit hat der Vermieter zu widerlegen; Zweifel an der Unvermietbarkeit gehen zu seinen Lasten (RIS-Justiz RS0116999 [T1], RS0069814 [T7, T10]).

2. Die objektive Unvermietbarkeit eines Objekts kann sich aus seiner Widmung für Gemeinschaftszwecke ergeben. Diese Widmung muss aber eindeutig, dauerhaft und einer einseitigen Abänderung durch den Vermieter entzogen sein (RIS-Justiz RS0069814 [T7], RS0116999).

3. Ob im Einzelfall aufgrund des objektiven Zustands eines Objekts die geforderte Eignung für dessen Einbeziehung in die Nutzfläche tatsächlich gegeben ist, hängt ausschließlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und berührt daher keine Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG (RIS-Justiz RS0069814 [T11], RS0070105). 3. Ob im Einzelfall aufgrund des objektiven Zustands eines Objekts die geforderte Eignung für dessen Einbeziehung in die Nutzfläche tatsächlich gegeben ist, hängt ausschließlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und berührt daher keine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG (RIS-Justiz RS0069814 [T11], RS0070105).

Dem Rekursgericht ist auch keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung unterlaufen. Die Erstantragsgegnerin betreibt im Haus ein Wasserkraftwerk und die Mieter des Hauses beziehen aus diesem Betrieb Strom zu einem gegenüber dem Marktpreis um ein Drittel günstigeren Preis. Die Stromversorgung der Mietgegenstände durch das Kraftwerk der Erstantragsgegnerin ist nach den Feststellungen nicht dauerhaft gesichert und einer einseitigen Abänderung durch den Vermieter entzogen. In dem im Revisionsrekursverfahren strittigen Raum befinden sich, anders als die Erstantragsgegnerin glaubhaft machen will, auch nicht ausschließlich jene Anlagenteile, die der Stromversorgung der Mietgegenstände des Hauses dienen, sondern auch der Generator und jene Teile, über welche der Strom auch an die externen Abnehmer hinaus gespeist wird. Die Beurteilung des Rekursgerichts, dass das Wasserkraftwerk der Erstantragsgegnerin als solches keine Gemeinschaftsanlage darstellt und auch der im Revisionsrekursverfahren strittige Raum dem Betrieb des Wasserkraftwerks der Erstantragsgegnerin und nicht Gemeinschaftszwecken gewidmet ist, ist daher jedenfalls vertretbar.

4. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die danach maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Endsachbeschluss angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T3]). 4. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die danach maßgeblichen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Endsachbeschluss angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T3]).

Textnummer

E114933

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00211.15P.0518.000

Im RIS seit

30.06.2016

Zuletzt aktualisiert am

13.10.2021

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