

TE OGH 2014/2/21 5Ob213/13d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.02.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer in den verbundenen außerstreitigen Wohnrechtssachen der Antragstellerin M*****, vertreten durch Mag. Elisabeth Nitsche, diese vertreten durch Mag. Philipp Ortbauer, beide Mietervereinigung Österreich, 1010 Wien, Reichsratstraße 15, gegen die Antragsgegnerin V***** reg. Gen.m.b.H., *****, vertreten durch Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 10 WGG iVm § 14 Abs 1 WGG und § 21 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. September 2013, GZ 39 R 63/13y-12, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer in den verbundenen außerstreitigen Wohnrechtssachen der Antragstellerin M*****, vertreten durch Mag. Elisabeth Nitsche, diese vertreten durch Mag. Philipp Ortbauer, beide Mietervereinigung Österreich, 1010 Wien, Reichsratstraße 15, gegen die Antragsgegnerin V***** reg. Gen.m.b.H., *****, vertreten durch Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 10, WGG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, WGG und Paragraph 21, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. September 2013, GZ 39 R 63/13y-12, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 22 Abs 4 WGG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Die Vorinstanzen wiesen den Antrag auf Überprüfung der der Antragstellerin in den Jahren 2008 und 2009 vorgeschriebenen Wasser- und Abwasserkosten - deren Höhe durch den für den Kiosk bestehenden eigenständigen Wasserzähler ermittelt wurde - für den zum Zweck des Betriebs eines Fischgeschäfts gemieteten Kiosk im Ausmaß von 50 m² ua mit der Begründung ab, dass der Kiosk gegenüber dem auf der Liegenschaft errichteten Wohnhaus wirtschaftlich selbständig sei und daher die getrennte Vorschreibung der Betriebskosten gerechtfertigt sei.

Rechtliche Beurteilung

In ihrem dagegen erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurs zeigt die Antragstellerin keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf: In ihrem dagegen erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurs zeigt die Antragstellerin keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf:

1. Nach Ansicht der Antragstellerin soll es der von den Vorinstanzen bejahten Zulässigkeit der getrennten Abrechnung der Betriebskosten für das auf der Liegenschaft errichtete Wohnhaus einerseits und den von der Antragstellerin gemieteten Kiosk andererseits schaden, dass sich die behauptungs- und beweispflichtige Antragsgegnerin in erster Instanz nicht darauf berufen habe, dass der Kiosk mit dem auf der Liegenschaft errichteten Wohnhaus keine wirtschaftliche Einheit bilde.

Allerdings halten sich die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen - aus denen entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Auffassung für den Obersten Gerichtshof bindend die völlige bauliche Trennung des Kiosk von dem Wohnhaus hervorgeht - im Rahmen des von der Antragsgegnerin geltend gemachten Rechtsgrundes (vgl dazu RIS-Justiz RS0040318 [T8]; RS0037964 [T3] jeweils zum wohnrechtlichen Außerstreitverfahren): Die Antragsgegnerin hat bereits in ihrem Vorbringen vor der Schlichtungsstelle auf die Besonderheiten der baulichen Situation auf der Liegenschaft hingewiesen. Allerdings halten sich die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen - aus denen entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Auffassung für den Obersten Gerichtshof bindend die völlige bauliche Trennung des Kiosk von dem Wohnhaus hervorgeht - im Rahmen des von der Antragsgegnerin geltend gemachten Rechtsgrundes vergleiche dazu RIS-Justiz RS0040318 [T8]; RS0037964 [T3] jeweils zum wohnrechtlichen Außerstreitverfahren): Die Antragsgegnerin hat bereits in ihrem Vorbringen vor der Schlichtungsstelle auf die Besonderheiten der baulichen Situation auf der Liegenschaft hingewiesen.

2. Ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Objekte vorliegen, ist nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Verschiedene Kriterien können maßgeblich sein, etwa das Vorhandensein gemeinsamer oder getrennter Versorgungseinrichtungen, das Alter der Gebäude, die bauliche Trennung, der Erhaltungszustand oder auch die unterschiedliche Verwendung zu Wohn- oder Betriebszwecken (RIS-Justiz RS0069823 [T2]; 5 Ob 123/11s mwN; 5 Ob 163/09w wobl 2010/137), womit sich diese Beurteilung als typische Einzelfallentscheidung darstellt (5 Ob 123/11s).

3. Das Fehlen einzelner für die Beurteilung maßgeblicher Kriterien steht der Verneinung der wirtschaftlichen Einheit (hier: zwischen Kiosk und Wohnhaus) nicht entgegen (5 Ob 163/09w mwN). Ohne dass es daher der von der Antragstellerin vermissten weiteren Feststellungen bedarf, reicht bereits die festgestellte völlig bauliche Trennung des Kiosk vom Wohnhaus und die Tatsache, dass der Kiosk zu geschäftlichen Zwecken vermietet ist, sich im Wohnhaus hingegen neben vier Einstellplätzen (nur) sechs Wohnungen befinden, aus, die Vertretbarkeit der Auffassung der Vorinstanzen zu bejahen. Der Antragstellerin wurden seit Mietvertragsbeginn auch nur die auf den Kiosk entfallenden, von der Antragsgegnerin separat abgerechneten Betriebskosten vorgeschrieben. Mit Betriebskosten des Wohnhauses wird sie nicht belastet.

4. Die Behauptung im Revisionsrekurs, die Antragstellerin habe in Wahrheit Wasser in der ihr vorgeschriebenen Höhe nicht verbraucht, setzt sich über die bindenden gegenteiligen Feststellungen des Erstgerichts hinweg.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E106963

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00213.13D.0221.000

Im RIS seit

31.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

19.02.2016

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