

# TE OGH 2008/6/24 5Ob134/08d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.06.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofrätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Otto B\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Elfriede W\*\*\*\*\*, 2. W\*\*\*\*\*gmbH, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Immobilienreuhand Kluger GmbH, Favoritenstraße 10, 1040 Wien, diese vertreten durch MMag. Dr. Franz Stefan Pechmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG iVm § 17 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. März 2008, GZ 38 R 248/07p-36, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofrätinnen/Hofräte Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Otto B\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Elfriede W\*\*\*\*\*, 2. W\*\*\*\*\*gmbH, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Immobilienreuhand Kluger GmbH, Favoritenstraße 10, 1040 Wien, diese vertreten durch MMag. Dr. Franz Stefan Pechmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG in Verbindung mit Paragraph 17, MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. März 2008, GZ 38 R 248/07p-36, 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).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach der klaren Anordnung des § 17 Abs 2 zweiter Satz MRG sind Kellerräume nur dann nicht nutzflächenrelevant, wenn sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, wobei nach der Rechtsprechung auch eine Eignung für geschäftliche Lagerzwecke genügt (zur Nutzflächenrelevanz vgl RIS-Justiz RS0116795; RS0069959; RS0069897). Ob eine solche Eignung besteht, ist nach ständiger Rechtsprechung weder nach der subjektiven Absicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Objekte zu beurteilen (RIS-Justiz RS0070105; RS0069814; RS0116999). Eine nach diesen Kriterien indizierte Vermietbarkeit - im

vorliegenden Fall waren die Souterrainräumlichkeiten nach ihrer baurechtlichen Umwidmung in Kellerräumlichkeiten von 1998 bis Ende 2000 sogar tatsächlich vermietet - hat der Vermieter zu widerlegen, den daher Zweifel an der Unvermietbarkeit belasten (vgl 5 Ob 117/02w). Nach der klaren Anordnung des Paragraph 17, Absatz 2, zweiter Satz MRG sind Kellerräume nur dann nicht nutzflächenrelevant, wenn sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, wobei nach der Rechtsprechung auch eine Eignung für geschäftliche Lagerzwecke genügt (zur Nutzflächenrelevanz vergleiche RIS-Justiz RS0116795; RS0069959; RS0069897). Ob eine solche Eignung besteht, ist nach ständiger Rechtsprechung weder nach der subjektiven Absicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Objekte zu beurteilen (RIS-Justiz RS0070105; RS0069814; RS0116999). Eine nach diesen Kriterien indizierte Vermietbarkeit - im vorliegenden Fall waren die Souterrainräumlichkeiten nach ihrer baurechtlichen Umwidmung in Kellerräumlichkeiten von 1998 bis Ende 2000 sogar tatsächlich vermietet - hat der Vermieter zu widerlegen, den daher Zweifel an der Unvermietbarkeit belasten vergleiche 5 Ob 117/02w).

Im Übrigen hängt die Frage, ob aufgrund des objektiven Zustands eines Objekts eine Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke, hier für Lagerzwecke, gegeben ist, ausschließlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und berührt daher keine Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG (vgl 1 Ob 34/97z). Im Übrigen hängt die Frage, ob aufgrund des objektiven Zustands eines Objekts eine Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke, hier für Lagerzwecke, gegeben ist, ausschließlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und berührt daher keine Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG vergleiche 1 Ob 34/97z).

Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner zu führen.

**Textnummer**

E87907

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00134.08D.0624.000

**Im RIS seit**

24.07.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

10.08.2016

**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](http://www.jusline.at)