jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/2/19 5Ob12/08p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.02.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Johann K*****, 2. Monika K*****, 3. Adolf S*****, 4. Susanne G*****, 5. Walter S*****, 6. Johann B*****, 7. Ing. Manfred R*****, 8. Anton S*****, 9. Brigitte R*****, 10. Brigitte S*****, 11. Verlassenschaft nach Andreas P*****, vertreten durch Christine P*****, 12. Helmut W*****, 13. Claudia W*****, 14. Franz B*****, 15. Peter F*****, alle *****, gegen die Antragsgegnerin Stadt Wien - Wiener Wohnen, vertreten durch G*****aktiengesellschaft, *****, diese vertreten durch CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 32 Abs 2 WFG 1968 iVm § 68 WWFSG 1989, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Oktober 2007, GZ 39 R 214/07w-49, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Johann K*****, 2. Monika K*****, 3. Adolf S*****, 4. Susanne G*****, 5. Walter S*****, 6. Johann B*****, 7. Ing. Manfred R*****, 8. Anton S*****, 9. Brigitte R*****, 10. Brigitte S*****, 11. Verlassenschaft nach Andreas P*****, vertreten durch Christine P*****, 12. Helmut W*****, 13. Claudia W*****, 14. Franz B*****, 15. Peter F*****, alle *****, gegen die Antragsgegnerin Stadt Wien - Wiener Wohnen, vertreten durch G*****aktiengesellschaft, *****, diese vertreten durch CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 32, Absatz 2, WFG 1968 in Verbindung mit Paragraph 68, WWFSG 1989, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Oktober 2007, GZ 39 R 214/07w-49, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 22 Abs 4 WEG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WEG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Gegenstand der Zwischenentscheidung im Verfahren auf Überprüfung des den Antragstellern vorgeschriebenen Entgelts ist die Frage, welcher Teil von Freiflächen als Nutzfläche zu bewerten ist.

Die Antragsgegnerin zieht in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs nicht in Zweifel, dass nutzflächenrelevant nur solche Flächen sein können, die auf fünf Seiten umgrenzt, also „Loggien" sind. Das entspricht auch ständiger Rechtsprechung (vgl 5 Ob 26/85 = EvBl 1987/310 = MietSlg 38.374; 5 Ob 126/01t = SZ 74/100 = wobl 2002/70 = MietSlg 53.583 ua).Die Antragsgegnerin zieht in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs nicht in Zweifel, dass nutzflächenrelevant nur solche Flächen sein können, die auf fünf Seiten umgrenzt, also „Loggien" sind. Das entspricht auch ständiger Rechtsprechung vergleiche 5 Ob 26/85 = EvBl 1987/310 = MietSlg 38.374; 5 Ob 126/01t = SZ 74/100 = wobl 2002/70 = MietSlg 53.583 ua).

Mit ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs will die Antragsgegnerin als erhebliche Rechtsfrage geklärt haben, ob 40 cm breite, horizontale Spalten in der Seitenwand einer Loggia und ein vertikaler Spalt in der Seitenwand einer Loggia dann, wenn sie mit Holzplanken oder Holzleisten vom Mieter abgedeckt wurden, der Annahme eines „Raums" entgegenstehen, dessen Bodenfläche zur Ermittlung der Nutzfläche heranzuziehen ist.

Eine massive Holzbeplankung der aus Gründen architektonischer Gestaltung an den Seitenwänden der Loggien vorhandenen Spalten ist entgegen den Ausführungen im außerordentlichen Revisionsrekurs den maßgeblichen Feststellungen nicht zu entnehmen. Dort ist von „Abdeckung der Spalten mittels Holzleisten" die Rede, die eben keine massive Begrenzung darstellt.

Insofern entfernt sich der außerordentliche Revisionsrekurs von den maßgeblichen erstgerichtlichen Feststellungen.

Im Übrigen hat der erkennende Senat ausgesprochen, dass für die Qualifikation eines Raumes bei der Nutzflächenberechnung nach § 17 MRG als „Loggia" maßgeblich ist, dass er an fünf Seiten von Mauerwerk oder einer ähnlich massiven Begrenzungswand umgeben ist (5 Ob 26/85 = EvBl 1987/78 = MietSlg 38/12). Bei der Frage, ob eine derartige Begrenzung vorliegt, die ähnlich massiv ist wie Mauerwerk, besteht ein Beurteilungsspielraum (5 Ob 107/01y = wobl 2002/82: einfach verglaste Aluminiumkonstruktion).Im Übrigen hat der erkennende Senat ausgesprochen, dass für die Qualifikation eines Raumes bei der Nutzflächenberechnung nach Paragraph 17, MRG als „Loggia" maßgeblich ist, dass er an fünf Seiten von Mauerwerk oder einer ähnlich massiven Begrenzungswand umgeben ist (5 Ob 26/85 = EvBl 1987/78 = MietSlg 38/12). Bei der Frage, ob eine derartige Begrenzung vorliegt, die ähnlich massiv ist wie Mauerwerk, besteht ein Beurteilungsspielraum (5 Ob 107/01y = wobl 2002/82: einfach verglaste Aluminiumkonstruktion).

Dieser Beurteilungsspielraum wurde vom Rekursgericht, das eine bloße Holzabdeckung von Öffnungen in der Seitenbegrenzung einer außerhalb der Wohnung gelegenen Fläche nicht als ausreichend, nämlich nicht als ähnlich massiv wie Mauerwerk bewertete, nicht verlassen.

Soweit die Revisionsrekurswerberin weiters die Präjudizialität der Zwischenentscheidung und auch sonst die Zulässigkeit des Zwischensachbeschlusses in Frage stellt, kann mit dem Hinweis darauf das Auslangen gefunden werden, dass die Feststellung der Nutzfläche eines Miet- bzw Nutzungsobjekts für die vom jeweiligen Mieter bzw Nutzer zu tragenden Betriebskosten relevant und damit präjudiziell für die hier noch vorzunehmende Überprüfung der Bewirtschaftungskosten ist. Andererseits ließen die Vorinstanzen die Feststellung des Betriebskostenschlüssels, die richtigerweise nur für alle Wohnungen (Nutzungsobjekte) des Hauses erfolgen könnte (vgl 5 Ob 87/89 = wobl 1990/6 [Würth]; 5 Ob 3/91; 5 Ob 370/97s; 5 Ob 23/01w = wobl 2003/84), ausdrücklich offen, sodass auch in dieser Hinsicht kein nach § 62 Abs 1 AußStrG aufzugreifender Verfahrensfehler erkennbar ist. Insgesamt zeigt daher der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin keine Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG auf. Er war daher zurückzuweisen.Soweit die Revisionsrekurswerberin weiters die Präjudizialität der Zwischenentscheidung und auch sonst die Zulässigkeit des Zwischensachbeschlusses in Frage stellt, kann mit dem Hinweis darauf das Auslangen gefunden werden, dass die Feststellung der Nutzfläche eines Miet- bzw Nutzungsobjekts für die vom jeweiligen Mieter bzw Nutzer zu tragenden Betriebskosten relevant und damit präjudiziell für die hier noch vorzunehmende Überprüfung der Bewirtschaftungskosten ist. Andererseits ließen die Vorinstanzen die Feststellung des Betriebskostenschlüssels, die richtigerweise nur für alle Wohnungen (Nutzungsobjekte) des Hauses erfolgen könnte vergleiche 5 Ob 87/89 = wobl 1990/6 [Würth]; 5 Ob 3/91; 5 Ob 370/97s; 5 Ob 23/01w = wobl 2003/84), ausdrücklich

offen, sodass auch in dieser Hinsicht kein nach Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzugreifender Verfahrensfehler erkennbar ist. Insgesamt zeigt daher der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf. Er war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E86752

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00012.08P.0219.000

Im RIS seit

20.03.2008

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at