

# TE OGH 2006/4/20 5Ob41/06z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kuras, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Heinz S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* GesmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Schuppich, Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 2005, GZ 39 R 337/05f-79, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kuras, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Heinz S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* GesmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Schuppich, Sporn & Winischhofer, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraphen 16,, 37 Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. November 2005, GZ 39 R 337/05f-79, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 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 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Die Antragsgegnerin behauptet, das Rekursgericht sei bei der Beurteilung der Frage, ob das Bad dem zeitgemäßen Standard entspreche, von der Rechtsprechung des erkennenden Senats zu 5 Ob 103/03p (= wobl 2003/190, 356 = immolex 2004,15 = NZ 2004, 152) abgewichen, wonach die Entlüftung des Bades über den angrenzenden Raum als zeitgemäß zu werten sei. Damit zeigt die Antragstellerin allerdings keine erhebliche Rechtsfrage auf:

Zur Frage, ob eine Badegelegenheit dem zeitgemäßen Standard

entspricht, existiert bereits eine umfangreiche Judikatur (RIS-Justiz

RS0069941; RS0070016; RS0070103; RS0070010; RS0070071), wobei sich

der erkennende Senat auch mit der im Lichte eines zeitgemäßen

Standards gebotenen Entlüftung eines Baderaums bzw einer Badenische

bereits mehrfach befasst hat (5 Ob 210/04z = EWv I/15a/49; 5 Ob

121/00f = MietSlg 52.309; 5 Ob 241/99y = MietSlg 51.295 = WoBl

2000/161, 301; 5 Ob 243/99t = MietSlg 51.296; 5 Ob 58/95 = MietSlg

47.250 = WoBl 1996/88, 253, Dirnbacher; 5 Ob 135/92 = WoBl 1993/44, 58, Würth = MietSlg 44.358). Bei der Beurteilung dieser Frage ist insbesondere auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen, wobei im Regelfall die Bestimmungen der Bauordnung den Mindeststandard angeben, der nicht unterschritten werden darf (5 Ob 210/04z mN). Die Bauordnung für Wien hat in ihrem § 89 Abs 5 Satz 1 und 2 idF vor der Techniknovelle (LGBl 2001/37) vorgesehen, dass ein Badezimmer über eine eigene Belüftungsmöglichkeit ins Freie verfügen muss. Seither bestimmt § 89 Abs 5 WrBauO, dass, wenn keine Fenster vorhanden sind, die Entlüftung solcher Räume durch Abluffänge (§ 114a WrBauO) oder Luftleitungsanlagen (§ 115 WrBauO) bewirkt werden muss. Diesen Anforderungen genügte das Bad im Mietobjekt nicht (Abschluss des Mietvertrags am 1. 8. 2001). Wenn die Vorinstanzen die hier gegebene „Entlüftung“ des Bades durch die Küche, wodurch zum Zeitpunkt der Anmietung bereits Schimmelflecken im Badezimmer bestanden, als nicht ausreichend angesehen haben, um die Ausstattungskategorie B oder A des § 15a MRG zu bejahen, so stellt dies jedenfalls keine erhebliche Fehlbeurteilung dar, die vom den Obersten Gerichtshof aufgegriffen werden müsste. 47.250 = WoBl 1996/88, 253, Dirnbacher; 5 Ob 135/92 = WoBl 1993/44, 58, Würth = MietSlg 44.358). Bei der Beurteilung dieser Frage ist insbesondere auf die Förderungsrichtlinien, die Bestimmungen der Bauvorschriften und die örtlich geltenden Maßstäbe (Verkehrsauffassung) Bedacht zu nehmen, wobei im Regelfall die Bestimmungen der Bauordnung den Mindeststandard angeben, der nicht unterschritten werden darf (5 Ob 210/04z mN). Die Bauordnung für Wien hat in ihrem Paragraph 89, Absatz 5, Satz 1 und 2 in der Fassung vor der Techniknovelle (LGBl 2001/37) vorgesehen, dass ein Badezimmer über eine eigene Belüftungsmöglichkeit ins Freie verfügen muss. Seither bestimmt Paragraph 89, Absatz 5, WrBauO, dass, wenn keine Fenster vorhanden sind, die Entlüftung solcher Räume durch Abluffänge (Paragraph 114 a, WrBauO) oder Luftleitungsanlagen (Paragraph 115, WrBauO) bewirkt werden muss. Diesen Anforderungen genügte das Bad im Mietobjekt nicht (Abschluss des Mietvertrags am 1. 8. 2001). Wenn die Vorinstanzen die hier gegebene „Entlüftung“ des Bades durch die Küche, wodurch zum Zeitpunkt der Anmietung bereits Schimmelflecken im Badezimmer bestanden, als nicht ausreichend angesehen haben, um die Ausstattungskategorie B oder A des Paragraph 15 a, MRG zu bejahen, so stellt dies jedenfalls keine erhebliche Fehlbeurteilung dar, die vom den Obersten Gerichtshof aufgegriffen werden müsste.

Der von der Antragsgegnerin behauptete Widerspruch zur Entscheidung 5 Ob 103/03p (= WoBl 2003/190, 356 = immolex 2004,15 = NZ 2004, 152) liegt nicht vor, weil dort kein vergleichbarer Sachverhalt zu beurteilen war; dort betraf ein am 4. 6. 1992 abgeschlossener Hauptmietvertrag ein Mietobjekt, in welchem Baderaum und WC unmittelbar durch eine Türe verbunden waren und das WC durch ein normales Fenster ins Freie entlüftet werden konnte.

2. Die von der Antragsgegnerin aufgeworfene Frage, wie der Begriff „Erker“ (iSd § 83 WrBauO) für die Zwecke des § 17 Abs 2 MRG zu definieren sei, stellt sich nicht, weil die Regelungen der §§ 83 f WrBauO - gebäudeaußenseitig - die Bau-, Bauflucht- und Straßenfluchtlinien sowie die notwendigen Abstände zu Nachbargrenzen betreffen, sodass ein Sachzusammenhang mit der Nutzflächenermittlung im Sinn des § 17 Abs 2 MRG nicht zu erkennen ist. 2. Die von der Antragsgegnerin aufgeworfene Frage, wie der Begriff „Erker“ (iSd Paragraph 83, WrBauO) für die Zwecke des Paragraph 17, Absatz 2, MRG zu definieren sei, stellt sich nicht, weil die Regelungen der Paragraphen 83, f WrBauO - gebäudeaußenseitig - die Bau-, Bauflucht- und Straßenfluchtlinien sowie die notwendigen Abstände zu Nachbargrenzen betreffen, sodass ein Sachzusammenhang mit der Nutzflächenermittlung im Sinn des Paragraph 17, Absatz 2, MRG nicht zu erkennen ist.

Soweit die Antragsgegnerin zwischen der Beurteilung des Rekursgerichts, wonach die „Nischen“ (8 „Nischen“ mit einer Gesamtfläche von 3,34 m<sup>2</sup>) keine Nutzfläche im Sinn des § 17 Abs 2 MRG darstellten, einen Widerspruch zur Entscheidung 5 Ob 168/86, wonach von der gesamten Bodenfläche auszugehen sei, zu erkennen glaubt, trifft dies schon deshalb nicht zu, weil dort keine Nische, sondern ein Raum mit Dachschräge zu beurteilen war. Soweit die Antragsgegnerin zwischen der Beurteilung des Rekursgerichts, wonach die „Nischen“ (8 „Nischen“ mit einer Gesamtfläche von 3,34 m<sup>2</sup>) keine Nutzfläche im Sinn des Paragraph 17, Absatz 2, MRG darstellten, einen Widerspruch

zur Entscheidung 5 Ob 168/86, wonach von der gesamten Bodenfläche auszugehen sei, zu erkennen glaubt, trifft dies schon deshalb nicht zu, weil dort keine Nische, sondern ein Raum mit Dachschräge zu beurteilen war.

Der erkennende Senat hat bereits zu 5 Ob 87/89 (= WoBl 1990/6,13 = MietSlg 41.284) ausgesprochen, dass gemäß § 17 Abs 2 MRG die im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) nicht zur Nutzfläche gehörten und Ausnehmung nichts anderes bedeute als Nische in der Wand. Nischen in diesem Sinn gehörten daher nicht zur Nutzfläche; anders wäre es nur dann, wenn eine Nische dadurch entstehe, dass die Wand selbst vom Boden bis zur Decke nur in geringerer Stärke fortgeführt werde (ebenso Würth in Rummel<sup>3</sup> § 17 MRG Rz 7). Nach dem klaren Wortlaut des § 17 Abs 2 Satz 1 MRG kommt es bei den im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) auch nicht auf das Erfordernis der infolge Ausstattung mangelhaften Eignung für Wohnzwecke an. Wanddurchbrechungen und Wandausnehmungen (Nischen) einer Wohnung sind deshalb, ob sie nun im Einzelfall wirklich benützt werden (können) oder nicht, in die Nutzflächenberechnung nicht einzubeziehen (5 Ob 64/86 = MietSlg 38.375). Mit dieser Judikatur steht die Entscheidung des Rekursgerichts, wonach die 8 - nicht bis zur Decke reichenden „Nischen“ - mit einer Gesamtfläche von 3,34 m<sup>2</sup> nicht in die Nutzfläche einzubeziehen sind, grundsätzlich in Einklang, sodass jedenfalls keine gravierende Fehlbeurteilung vorliegt, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte. Der erkennende Senat hat bereits zu 5 Ob 87/89 (= WoBl 1990/6,13 = MietSlg 41.284) ausgesprochen, dass gemäß Paragraph 17, Absatz 2, MRG die im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) nicht zur Nutzfläche gehörten und Ausnehmung nichts anderes bedeute als Nische in der Wand. Nischen in diesem Sinn gehörten daher nicht zur Nutzfläche; anders wäre es nur dann, wenn eine Nische dadurch entstehe, dass die Wand selbst vom Boden bis zur Decke nur in geringerer Stärke fortgeführt werde (ebenso Würth in Rummel<sup>3</sup> Paragraph 17, MRG Rz 7). Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 17, Absatz 2, Satz 1 MRG kommt es bei den im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) auch nicht auf das Erfordernis der infolge Ausstattung mangelhaften Eignung für Wohnzwecke an. Wanddurchbrechungen und Wandausnehmungen (Nischen) einer Wohnung sind deshalb, ob sie nun im Einzelfall wirklich benützt werden (können) oder nicht, in die Nutzflächenberechnung nicht einzubeziehen (5 Ob 64/86 = MietSlg 38.375). Mit dieser Judikatur steht die Entscheidung des Rekursgerichts, wonach die 8 - nicht bis zur Decke reichenden „Nischen“ - mit einer Gesamtfläche von 3,34 m<sup>2</sup> nicht in die Nutzfläche einzubeziehen sind, grundsätzlich in Einklang, sodass jedenfalls keine gravierende Fehlbeurteilung vorliegt, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte.

Da die Antragsgegnerin somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF geltend macht, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen. Da die Antragsgegnerin somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF geltend macht, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

#### **Anmerkung**

E80593 5Ob41.06z

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex-LS 2006/52 = Zak 2006/438 S 256 - Zak 2006,256 XPUBLEND

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00041.06Z.0420.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20060420\_OGH0002\_0050OB00041\_06Z0000\_000

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