

# TE OGH 2005/7/12 5Ob141/05d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.07.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Annemarie P\*\*\*\*\*, 1., 29., 31., 33., 41., 42., 44., 45., 47., 88., 90., 99., 100., 103., 106., 109., 111., 112. und 122., vertreten durch Johann Klafel, Verein Mieterinitiative, 1010 Wien, Rathausplatz 8, gegen die Antragsgegnerin Stadt W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Rudeck und Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Februar 2005, GZ 39 R 391/04w-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 14. Mai 2004, GZ 10 Msch 35/03v-20, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Annemarie P\*\*\*\*\*, 1., 29., 31., 33., 41., 42., 44., 45., 47., 88., 90., 99., 100., 103., 106., 109., 111., 112. und 122., vertreten durch Johann Klafel, Verein Mieterinitiative, 1010 Wien, Rathausplatz 8, gegen die Antragsgegnerin Stadt W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Rudeck und Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Februar 2005, GZ 39 R 391/04w-26, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 14. Mai 2004, GZ 10 Msch 35/03v-20, bestätigt wurde, 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).

## Text

Begründung:

1. Im Haus befindet sich eine allseits abgeschlossene Tiefgarage mit Zufahrts- und Ausfahrtstoren. In dieser Tiefgarage sind 97 Stellplätze mit einer Gesamtfläche von 1.139,89 m<sup>2</sup> vorhanden; die Rangier- und Zufahrtsflächen umfassen 1.232 m<sup>2</sup>. Der Großteil der Abstellplätze ist an Mieter des Hauses, der Rest an hausfremde Personen vermietet. Mit Zwischensachbeschluss hat das Erstgericht festgestellt, dass die Tiefgarage im Ausmaß von 1.139,89 m<sup>2</sup> in die

Nutzfläche einzubeziehen sei. Der dagegen erhobene Rekurs der Antragsgegnerin blieb erfolglos; das Rekursgericht war der Ansicht, die Einbeziehung der Stellflächen einer Sammelgarage ohne Zufahrts- und Rangierflächen entspreche der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs.

### **Rechtliche Beurteilung**

2. Die Antragsgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres außerordentlichen Revisionsrekurses mit einer vermeintlich unheitlichen Judikatur zur Frage der Einbeziehung der Stellflächen einer Sammelgarage in die Nutzfläche. Nach Ansicht der Antragsgegnerin stehe die Entscheidung 5 Ob 337/99s mit der übrigen Judikatur zu dieser Frage nicht in Einklang. Die von der Antragsgegnerin behauptete Judikaturdivergenz besteht jedoch nicht, weshalb die Rechtsmittelwerberin auch keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG nF aufzuzeigen vermag: 2. Die Antragsgegnerin begründet die Zulässigkeit ihres außerordentlichen Revisionsrekurses mit einer vermeintlich unheitlichen Judikatur zur Frage der Einbeziehung der Stellflächen einer Sammelgarage in die Nutzfläche. Nach Ansicht der Antragsgegnerin stehe die Entscheidung 5 Ob 337/99s mit der übrigen Judikatur zu dieser Frage nicht in Einklang. Die von der Antragsgegnerin behauptete Judikaturdivergenz besteht jedoch nicht, weshalb die Rechtsmittelwerberin auch keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF aufzuzeigen vermag:

3. Bei der Ermittlung der Nutzfläche aller "Mietgegenstände" des Hauses ist nur bedeutsam, ob es sich objektiv um einen Raum handelt, der vermietet oder vermietbar ist oder vom Vermieter benützt wird, und auf den die im § 17 MRG festgelegten Ausnahmeregelungen nicht zutreffen (RIS-Justiz RS0069814[T2]). Der Oberste Gerichtshof hat deshalb zu 5 Ob 59/91 = WoBl 1991, 255/159 (zust Würth) entschieden, dass die Nutzflächen objektiv vermietbarer Garagen in den Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG einzubeziehen sind; diese Ansicht wurde in 5 Ob 40/97m = WoBl 1999, 16 (Würth) bestätigt und dort auch für baulich getrennte Garagen erwogen. Mit dieser Judikatur steht die Entscheidung zu 5 Ob 337/99s = WoBl 2000, 109/51 = SZ 73/1 in Einklang; dort war bereits zwischen den Parteien unstrittig, dass eine in einem großen, teilweise durch Zwischenpfeiler getrennten Raum befindliche Garage in die Nutzfläche einzubeziehen sei. Der Oberste Gerichtshof hat dazu dann klar gestellt, dass Zufahrts- und Rangierflächen einer Sammelgarage bei der Berechnung der Nutzfläche nach § 17 Abs 2 MRG nicht zu berücksichtigen sind. 3. Bei der Ermittlung der Nutzfläche aller "Mietgegenstände" des Hauses ist nur bedeutsam, ob es sich objektiv um einen Raum handelt, der vermietet oder vermietbar ist oder vom Vermieter benützt wird, und auf den die im Paragraph 17, MRG festgelegten Ausnahmeregelungen nicht zutreffen (RIS-Justiz RS0069814[T2]). Der Oberste Gerichtshof hat deshalb zu 5 Ob 59/91 = WoBl 1991, 255/159 (zust Würth) entschieden, dass die Nutzflächen objektiv vermietbarer Garagen in den Nutzflächenschlüssel des Paragraph 17, MRG einzubeziehen sind; diese Ansicht wurde in 5 Ob 40/97m = WoBl 1999, 16 (Würth) bestätigt und dort auch für baulich getrennte Garagen erwogen. Mit dieser Judikatur steht die Entscheidung zu 5 Ob 337/99s = WoBl 2000, 109/51 = SZ 73/1 in Einklang; dort war bereits zwischen den Parteien unstrittig, dass eine in einem großen, teilweise durch Zwischenpfeiler getrennten Raum befindliche Garage in die Nutzfläche einzubeziehen sei. Der Oberste Gerichtshof hat dazu dann klar gestellt, dass Zufahrts- und Rangierflächen einer Sammelgarage bei der Berechnung der Nutzfläche nach Paragraph 17, Absatz 2, MRG nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Frage der Einbeziehung der Stellflächen einer Sammelgarage in die Nutzfläche ist die Judikatur des Obersten Gerichtshofs somit einheitlich; der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist daher zurückzuweisen.

### **Textnummer**

E78224

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

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00141.05D.0712.000

### **Im RIS seit**

11.08.2005

### **Zuletzt aktualisiert am**

29.11.2011

**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)