

TE OGH 2003/12/9 5Ob130/03h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.12.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Eva B*****, 2. Ewald B*****, beide vertreten durch Dr. Walter Lichal, Rechtsanwalt in Wien, 3. Karin S*****, vertreten durch Herbert S*****, wider die Antragsgegnerin G*****aktiengesellschaft mbH, ***** vertreten durch Mag. Huberta Gheneff-Fürst, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG, infolge der Revisionsrekurse der Erst- und Zweitantragstellerin und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. November 2002, GZ 41 R 93/02h-29, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 18. Dezember 2001, GZ 25 Msch 52/99a-17, bestätigt wurde, nachstehendenDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Rechtssache der Antragsteller 1. Eva B*****, 2. Ewald B*****, beide vertreten durch Dr. Walter Lichal, Rechtsanwalt in Wien, 3. Karin S*****, vertreten durch Herbert S*****, wider die Antragsgegnerin G*****aktiengesellschaft mbH, ***** vertreten durch Mag. Huberta Gheneff-Fürst, Rechtsanwältin in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG, infolge der Revisionsrekurse der Erst- und Zweitantragstellerin und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. November 2002, GZ 41 R 93/02h-29, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 18. Dezember 2001, GZ 25 Msch 52/99a-17, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beide Revisionsrekurse werden zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil keine ausreichende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Abgrenzung zwischen Loggia und Terrasse einerseits existiere, sowie dazu, ob die Qualifikation eines Bereiches als Loggia eine direkte Begehbarkeit von der Wohnung aus voraussetze, auch eine Vielzahl von gleichartigen Verfahren anhängig sei, doch liegen die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO nicht vor. Das Rekursgericht hat zwar den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil keine ausreichende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Abgrenzung zwischen Loggia und Terrasse einerseits

existiere, sowie dazu, ob die Qualifikation eines Bereiches als Loggia eine direkte Begehbarkeit von der Wohnung aus voraussetze, auch eine Vielzahl von gleichartigen Verfahren anhängig sei, doch liegen die Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht vor.

Das ist wie folgt kurz zu begründen:

Der Begriff "Loggia" kommt in § 16 Abs 2 WGG und in § 17 Abs 2 MRG gar nicht vor. Der Begriff "Loggia" kommt in Paragraph 16, Absatz 2, WGG und in Paragraph 17, Absatz 2, MRG gar nicht vor.

Dass offene Balkone und Terrassen bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen sind, ist nicht nur im Förderungsrecht seit langem angeordnet (vgl die Darstellung in MietSlg 38.546), sondern auch in § 16 Abs 2 WGG ausdrücklich durch Ausnahme von der Nutzflächenberechnung klargestellt, desgleichen in § 17 Abs 2 MRG. Dass offene Balkone und Terrassen bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen sind, ist nicht nur im Förderungsrecht seit langem angeordnet (vergleiche die Darstellung in MietSlg 38.546), sondern auch in Paragraph 16, Absatz 2, WGG ausdrücklich durch Ausnahme von der Nutzflächenberechnung klargestellt, desgleichen in Paragraph 17, Absatz 2, MRG.

1) Nach der Rechtsprechung zählt eine Loggia, eben anders als offene Balkone oder Terrassen, dann zur Nutzfläche, wenn sie fünfseitig gänzlich durch Boden, Wände und Decke, also durch massive Elemente begrenzt (umbaut) ist (MietSlg 38.374/12; RIS-Justiz RS0069885). Dass eine weitere Voraussetzung darin gesehen wird, dass eine Loggia an der nicht baulich umgrenzten Seite, also nach vorne hin, mit einem Geländer oder einer Brüstung versehen sein muss (MietSlg 38.546 ua), ist dann, wenn eine solche Maßnahme aus baurechtlichen Gründen erforderlich ist, selbstverständlich. Wo dies nicht erforderlich ist, etwa im Erdgeschossbereich, ist eine solche Absicherung entbehrlich, ändert aber an der Qualifikation der Loggia naturgemäß nichts. Maßgeblich ist, ob die in Frage stehende (Außen-)Fläche als "Raum" angesehen werden kann (vgl MietSlg 45.296 [überdachter Lichthof], 5 Ob 126/01t; Würth in Rummel3 Rz 7a zu § 17 MRG), was eine Integration in den Baukörper voraussetzt (5 Ob 126/01t). 1) Nach der Rechtsprechung zählt eine Loggia, eben anders als offene Balkone oder Terrassen, dann zur Nutzfläche, wenn sie fünfseitig gänzlich durch Boden, Wände und Decke, also durch massive Elemente begrenzt (umbaut) ist (MietSlg 38.374/12; RIS-Justiz RS0069885). Dass eine weitere Voraussetzung darin gesehen wird, dass eine Loggia an der nicht baulich umgrenzten Seite, also nach vorne hin, mit einem Geländer oder einer Brüstung versehen sein muss (MietSlg 38.546 ua), ist dann, wenn eine solche Maßnahme aus baurechtlichen Gründen erforderlich ist, selbstverständlich. Wo dies nicht erforderlich ist, etwa im Erdgeschossbereich, ist eine solche Absicherung entbehrlich, ändert aber an der Qualifikation der Loggia naturgemäß nichts. Maßgeblich ist, ob die in Frage stehende (Außen-)Fläche als "Raum" angesehen werden kann (vergleiche MietSlg 45.296 [überdachter Lichthof], 5 Ob 126/01t; Würth in Rummel3 Rz 7a zu Paragraph 17, MRG), was eine Integration in den Baukörper voraussetzt (5 Ob 126/01t).

Die von der Rechtsprechung zum Begriff der Loggia entwickelten Grundsätze sind bei vernünftigem Verständnis ausreichend, um die Frage zu beantworten, dass die von den Wohnungen der Antragsteller unmittelbar betretbaren, nach fünf Seiten abgeschlossenen Räume richtigerweise als Loggien qualifiziert werden können. Einer Klärung durch Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bedarf also die Frage nicht, ob bei einer ebenerdigen Loggia eine Brüstung oder ein Geländer tatbestandsmäßig ist.

2) Auch was die weiters aufgeworfene Frage betrifft, ob die Qualifikation eines Raumes als Loggia einen unmittelbaren Zusammenhang mit der betreffenden Wohnung der Nutzungsberechtigten haben muss, also von der Wohnung und nicht nur vom Garten aus betretbar sein muss, lässt sich durch von der Rechtsprechung gewonnene Grundsätze zur Definition einer Loggia im Sinn der von den Vorinstanzen getroffenen Lösung beantworten: Ein auf fünf Seiten umbauter Bereich, der nicht von der Wohnung der Nutzungsberechtigten, sondern ausschließlich vom Garten aus betreten werden kann, entspricht nicht dem üblichen Begriff einer Loggia.

Fragen, die durch die Anwendung bestehender Rechtsprechung in Verbindung mit Gesetzen der Logik zu klären sind, stellen keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO dar, zu deren Entscheidung der Oberste Gerichtshof allein aufgerufen ist. Fragen, die durch die Anwendung bestehender Rechtsprechung in Verbindung mit Gesetzen der Logik zu klären sind, stellen keine erheblichen Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO dar, zu deren Entscheidung der Oberste Gerichtshof allein aufgerufen ist.

Beide Revisionsrekurse waren daher zurückzuweisen.

Textnummer

E71961

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00130.03H.1209.000

Im RIS seit

08.01.2004

Zuletzt aktualisiert am

21.09.2012

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