jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2003/4/29 5Ob76/03t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.04.2003

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Stefan H*****, vertreten durch Dr. Klaus Maleschitz, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Peter K*****, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 16, §§ 21 f MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 und Z 12 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. September 2002, GZ 39 R 274/02m-22, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 21. März 2002, GZ 9 Msch 17/01f-18, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Stefan H*****, vertreten durch Dr. Klaus Maleschitz, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Peter K*****, vertreten durch Dr. Roland Kassowitz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 16,, Paragraphen 21, f MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und Ziffer 12, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. September 2002, GZ 39 R 274/02m-22, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Hietzing vom 21. März 2002, GZ 9 Msch 17/01f-18, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Begründung:

**Rechtliche Beurteilung**

Das Rekursgericht hat zwar nachträglich ausgesprochen, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 18. 9. 2002 zulässig sei, um zu klären, ob ein vom Vermieter selbst genützter, aber allenfalls vermietbarer Kellerraum der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 2 MRG entgegensteht, doch liegen die in § 528 Abs 1 ZPO (hier iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des OGH nicht vor.Das Rekursgericht hat zwar nachträglich ausgesprochen, dass der ordentliche Revisionsrekurs gegen seinen Sachbeschluss vom 18. 9. 2002 zulässig sei, um zu klären, ob ein vom Vermieter selbst genützter, aber allenfalls

vermietbarer Kellerraum der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG entgegensteht, doch liegen die in Paragraph 528, Absatz eins, ZPO (hier in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des OGH nicht vor.

Ob ein "Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen" vorliegt, entscheidet letztlich die Verkehrsauffassung (RIS-Justiz RS0079853). Dies berücksichtigend wurde bereits erkannt, dass das Vorhandensein von Nebenräumen, wie sie für ein Zweifamilienhaus typisch sind, nicht ausnahmeschädlich ist (vgl zuletzt 6 Ob 327/00g = WoBl 2002/112 mwN), was insbesondere für Kellerräume gilt (vgl 5 Ob 208/01a = MietSlg 53/30). Dass diese Nebenräume selbständig vermietbar wären, spielt dabei keine Rolle; nur deren tatsächliche Vermietung würde die in § 1 Abs 4 Z 2 MRG vorgesehene Privilegierung des Zweifamilienhauses aufheben (5 Ob 259/99w = WoBl 2000, 144/71 mit Anm von Prader; vgl 5 Ob 68/00m = WoBl 2001, 41/23). Im Einzelfall, auf dessen Besonderheiten bei der Beurteilung des fraglichen Ausnahmetatbestandes stets abzustellen ist (WoBl 2002/112), kann es wohl gerechtfertigt sein, die Eigennutzung des Vermieters einer Vermietung gleichzustellen, doch ist dies in der hier zu beurteilenden Konstellation keineswegs zwingend. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, die Nutzung des Kellers durch den Antragsgegner stehe der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht entgegen, ist zumindest vertretbar, weshalb wie im Spruch zu entscheiden war.Ob ein "Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen" vorliegt, entscheidet letztlich die Verkehrsauffassung (RIS-Justiz RS0079853). Dies berücksichtigend wurde bereits erkannt, dass das Vorhandensein von Nebenräumen, wie sie für ein Zweifamilienhaus typisch sind, nicht ausnahmeschädlich ist vergleiche zuletzt 6 Ob 327/00g = WoBl 2002/112 mwN), was insbesondere für Kellerräume gilt vergleiche 5 Ob 208/01a = MietSlg 53/30). Dass diese Nebenräume selbständig vermietbar wären, spielt dabei keine Rolle; nur deren tatsächliche Vermietung würde die in Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG vorgesehene Privilegierung des Zweifamilienhauses aufheben (5 Ob 259/99w = WoBl 2000, 144/71 mit Anmerkung von Prader; vergleiche 5 Ob 68/00m = WoBl 2001, 41/23). Im Einzelfall, auf dessen Besonderheiten bei der Beurteilung des fraglichen Ausnahmetatbestandes stets abzustellen ist (WoBl 2002/112), kann es wohl gerechtfertigt sein, die Eigennutzung des Vermieters einer Vermietung gleichzustellen, doch ist dies in der hier zu beurteilenden Konstellation keineswegs zwingend. Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, die Nutzung des Kellers durch den Antragsgegner stehe der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG nicht entgegen, ist zumindest vertretbar, weshalb wie im Spruch zu entscheiden war.

**Textnummer**

E69842

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00076.03T.0429.000

**Im RIS seit**

29.05.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

20.09.2012

**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