

TE OGH 2002/3/12 5Ob23/01w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und 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 Mietrechtssache der Antragsteller 1. Mag. Verena L*****, 2. Dr. Roswitha D*****, 3. Margarete P*****, 4. Gerhard M*****, 5. Brigitte L*****, 6. Sabine H*****, 7. Christa T*****, 8. Elisabeth G*****, alle ***** vertreten durch Mag. Brigitta Pöck, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Falkestraße 3, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. C***** AG, ***** vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, 2. José H*****, 3. Anna K*****, 4. Dr. Herta K*****, 5. Yair T*****, 2.- bis 5.-Antragsgegner vertreten durch Immobilienmanagement Dr. Gerhard S*****, 6. Dr. Kayihan A*****, 7. Marianne A*****, 8. Rudolf W*****, 9. Balint K*****, 10. Dr. Reinhold A*****, 11. Österreichisches H*****, 12. Dr. Andrea W*****, 13. David P*****, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG (§ 17 MRG), infolge Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Oktober 2000, GZ 39 R 294/00z-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Juni 2000, GZ 7 Msch 18/99a-15, bestätigt wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und 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 Mietrechtssache der Antragsteller 1. Mag. Verena L*****, 2. Dr. Roswitha D*****, 3. Margarete P*****, 4. Gerhard M*****, 5. Brigitte L*****, 6. Sabine H*****, 7. Christa T*****, 8. Elisabeth G*****, alle ***** vertreten durch Mag. Brigitta Pöck, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Falkestraße 3, 1010 Wien, wider die Antragsgegner 1. C***** AG, ***** vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, 2. José H*****, 3. Anna K*****, 4. Dr. Herta K*****, 5. Yair T*****, 2.- bis 5.-Antragsgegner vertreten durch Immobilienmanagement Dr. Gerhard S*****, 6. Dr. Kayihan A*****, 7. Marianne A*****, 8. Rudolf W*****, 9. Balint K*****, 10. Dr. Reinhold A*****, 11. Österreichisches H*****, 12. Dr. Andrea W*****, 13. David P*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG (Paragraph 17, MRG), infolge Revisionsrekurses der Erstantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. Oktober 2000, GZ 39 R 294/00z-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Juni 2000, GZ 7 Msch 18/99a-15, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter des Hauses *****. Die Antragsgegner sind Miteigentümer der Liegenschaft. Seit 1996 besteht die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG. Im Jahr 1999 wurde hinsichtlich einiger Objekte Wohnungseigentum begründet. Der Erstantragsgegnerin bzw ihrer Rechtsvorgängerin standen als Miteigentümerin ein Nutzungsrecht an dem Geschäftslokal top 1b + 1c+ 11 samt Keller zu. Die Räumlichkeiten wurden von 1995 bis zur ersten Jahreshälfte 1997 ausschließlich und allein von Herrn M*****, der das Geschäftslokal betrieb, zur Lagerung von Lebensmitteln benützt. Mit Kaufvertrag vom 18. 10. 1996 verkaufte die Rechtsvorgängerin der Erstantragsgegnerin an Erich L***** ua 286/2750 Anteile der Liegenschaft sowie die Geschäftslokale top 1b + 1c + 11 je samt Keller zur Begründung von Wohnungseigentum (Schli-Akt S 88). Der Kaufvertrag wurde nicht verbüchert. Als das Geschäftslokal von Herrn M***** geräumt wurde, versuchte Erich L***** einen Mieter für die Kellerräumlichkeiten zu finden, was ihm aber nicht gelang. Bis Anfang 1998 hielt er die Kellerräumlichkeiten versperrt. Sie standen ihm allein zur Nutzung zu. Erst Anfang 1998 machte Erich L***** die Kellerräumlichkeiten der Allgemeinheit frei zugänglich. Die Kellerräumlichkeiten sind nicht vermietbar, da sich der Hauptwasserhahn in einem Kellerabteil befindet und die Räumlichkeiten nur über eine schmale Wendeltreppe erreichbar sind (sodass größere Gegenstände nicht transportiert werden können) bzw die bestehende Möglichkeit, Gegenstände über ein Fließband über ein Loch in der Mauer zu transportieren, äußerst mühsam ist. Die Antragsteller sind Mieter des Hauses *****. Die Antragsgegner sind Miteigentümer der Liegenschaft. Seit 1996 besteht die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß Paragraph 24 a, WEG. Im Jahr 1999 wurde hinsichtlich einiger Objekte Wohnungseigentum begründet. Der Erstantragsgegnerin bzw ihrer Rechtsvorgängerin standen als Miteigentümerin ein Nutzungsrecht an dem Geschäftslokal top 1b + 1c+ 11 samt Keller zu. Die Räumlichkeiten wurden von 1995 bis zur ersten Jahreshälfte 1997 ausschließlich und allein von Herrn M*****, der das Geschäftslokal betrieb, zur Lagerung von Lebensmitteln benützt. Mit Kaufvertrag vom 18. 10. 1996 verkaufte die Rechtsvorgängerin der Erstantragsgegnerin an Erich L***** ua 286/2750 Anteile der Liegenschaft sowie die Geschäftslokale top 1b + 1c + 11 je samt Keller zur Begründung von Wohnungseigentum (Schli-Akt S 88). Der Kaufvertrag wurde nicht verbüchert. Als das Geschäftslokal von Herrn M***** geräumt wurde, versuchte Erich L***** einen Mieter für die Kellerräumlichkeiten zu finden, was ihm aber nicht gelang. Bis Anfang 1998 hielt er die Kellerräumlichkeiten versperrt. Sie standen ihm allein zur Nutzung zu. Erst Anfang 1998 machte Erich L***** die Kellerräumlichkeiten der Allgemeinheit frei zugänglich. Die Kellerräumlichkeiten sind nicht vermietbar, da sich der Hauptwasserhahn in einem Kellerabteil befindet und die Räumlichkeiten nur über eine schmale Wendeltreppe erreichbar sind (sodass größere Gegenstände nicht transportiert werden können) bzw die bestehende Möglichkeit, Gegenstände über ein Fließband über ein Loch in der Mauer zu transportieren, äußerst mühsam ist.

Das Erstgericht führt im Punkt 1 seines Beschlusses die Mietgegenstände der Wohnhausanlage ***** nach Nutzflächen an und stellt im Punkt 2 gemäß § 17 MRG nur für die antragstellenden Mieter für vier Zeitperioden (ab 1996) die Betriebskostenanteile fest. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass an der Verteilung der Betriebskosten grundsätzlich alle vermietbaren Objekte teilnehmen, ausgenommen solche, die objektiv unvermietbar seien, bei denen also nicht einmal ein Hauptmietzins erzielt werden könne. Die Kellerräumlichkeiten seien bis Mai 1996 als Lager vermietet gewesen. Herr M***** habe seine Fahrnisse jedoch noch im ersten Quartal 1997 in den Räumlichkeiten gelagert. Erst Ende 1997/Anfang 1998 habe Erich L***** die Räumlichkeiten allgemein zugänglich gemacht. Für die Zeit der Vermietung und der Alleinbenützung durch Erich L***** sei die Allgemeinheit von der Nutzung der Lagerfläche ausgeschlossen gewesen, weshalb sie als Nutzfläche der entsprechenden Objekte anzusehen seien. Ab dem Zeitpunkt, in dem die Räumlichkeiten der Hausgemeinschaft zugänglich gemacht worden seien, seien sie infolge ihrer objektiven Unvermietbarkeit den allgemeinen Teilen des Hauses zuzurechnen. Das Erstgericht führt im Punkt 1 seines Beschlusses die Mietgegenstände der Wohnhausanlage ***** nach Nutzflächen an und stellt im Punkt 2 gemäß Paragraph 17, MRG nur für die antragstellenden Mieter für vier Zeitperioden (ab 1996) die Betriebskostenanteile fest. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass an der Verteilung der Betriebskosten grundsätzlich alle vermietbaren Objekte teilnehmen, ausgenommen solche, die objektiv unvermietbar seien, bei denen also nicht einmal ein Hauptmietzins erzielt werden könne. Die Kellerräumlichkeiten seien bis Mai 1996 als Lager vermietet gewesen. Herr M***** habe seine Fahrnisse jedoch noch im ersten Quartal 1997 in den Räumlichkeiten gelagert. Erst Ende 1997/Anfang 1998 habe Erich L***** die Räumlichkeiten allgemein zugänglich

gemacht. Für die Zeit der Vermietung und der Alleinbenützung durch Erich L***** sei die Allgemeinheit von der Nutzung der Lagerfläche ausgeschlossen gewesen, weshalb sie als Nutzfläche der entsprechenden Objekte anzusehen seien. Ab dem Zeitpunkt, in dem die Räumlichkeiten der Hausgemeinschaft zugänglich gemacht worden seien, seien sie infolge ihrer objektiven Unvermietbarkeit den allgemeinen Teilen des Hauses zuzurechnen.

Das Rekursgericht bestätigte den angefochtenen Beschluss im Wesentlichen mit der Begründung, dass hinsichtlich des Verteilungsschlüssels für die Betriebskosten nicht alle Objekte umfasst sein müssen, sondern nur alle im Haus befindlichen Mietgegenstände. Für Wohnungen, die offenbar im Wohnungseigentum stehen, komme eine Festsetzung des Verteilungsschlüssels nicht in Frage. Es sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Nur die Erstantragsgegnerin erhob dagegen Revisionsrekurs mit einem Abänderungsantrag, in eventu wurde ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Antragsteller beantragen in der freigestellten Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes zulässig und im Sinne des Aufhebungsantrags berechtigt.

Die Revisionsrekurswerberin stützt sich darauf, dass es auf die objektive Vermietbarkeit der Kellerräumlichkeiten ankomme. Auch in dem Zeitraum, in dem Herr M***** die Kellerräumlichkeiten als Lager benutzt habe, sei objektive Unvermietbarkeit gegeben gewesen, weshalb die Kellerräumlichkeiten auch für diesen Zeitraum aus den Nutzflächenberechnungen auszuscheiden seien. An der Liegenschaft sei erst im Jahr 1999 Wohnungseigentum begründet worden, während sich das vorliegende Verfahren auf den Zeitraum 1995 bis 1998 beziehe. Die zwingende Bestimmung des § 17 MRG sieht vor, dass sich - mangels anderer schriftlicher Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses - der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur näher definierten Gesamtnutzfläche des Hauses bestimmt. Diese Textierung bringt klar zum Ausdruck, dass es für ein Haus nur einen Aufteilungsschlüssel geben soll, bei dem die einzelnen, auf den verschiedenen Mietgegenstände entfallenden Anteile zusammen 100 % der Gesamtkosten ergeben. Daraus folgt, dass der auf einen Mietgegenstand entfallende Prozentanteil für sich allein nicht rechtskräftig festgestellt werden kann; ein auf den einzelnen Mietgegenstand entfallender Prozentanteil hat immer nur als Teil des Ganzen und damit im untrennbaren Zusammenhang mit den auf die anderen Mietgegenstände - seien sie tatsächlich vermietet oder nicht - entfallenden Prozentanteil Bestand. Die ohnedies immer erforderliche Feststellung der Nutzfläche aller Mietgegenstände (schon um die Gesamtfläche ermitteln zu können) muss daher auch ihren spruchmäßigen Niederschlag in der in Rechtskraft erwachsenden Feststellung der Prozentanteile aller Mietgegenstände finden, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Mieter anderer Mietgegenstände sich am Verfahren auch formell als Partei beteiligen. Die Nichtbeachtung dieser Grundsätze stellt nicht nur einen Verfahrensmangel, sondern die Verletzung von Vorschriften des materiellen Rechts dar, die zur Aufhebung des Beschlusses führen müssen (5 Ob 87/89). Dies bedeutet, dass für alle Wohnobjekte im Sinne des § 17 MRG der Verteilungsschlüssel festgestellt werden muss, und zwar unabhängig davon, wie diese Objekte benützt werden, ob sie vermietet sind oder nicht, ob sie im Wohnungseigentum stehen oder einem schlichten Miteigentümer zugeordnet sind. Da die Vorinstanzen nur hinsichtlich der Antragsteller die Betriebskostenanteile festgestellt haben, konnten die Beschlüsse schon aus diesem Grund keinen Bestand haben. Der Anteil des Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenständen des Hauses (§ 17 Abs 1 MRG). Es entspricht ständiger Judikatur des Obersten Gerichtshofes, dass für die Beurteilung der Rechtsfrage, ob die Bodenfläche eines Raumes in die Nutzflächenberechnung nach § 17 MRG einzubeziehen ist, immer nur objektive Kriterien maßgeblich sein können; der Absicht der Parteien kommt dabei ebensowenig Bedeutung zu wie der tatsächlichen Verwendung des Objektes (5 Ob 157/00z, WoBl 1998/47, 5 Ob 300/98y uva). Keller- und Dachbodenräume sind, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, bei der Berechnung der Nutzflächen nicht zu berücksichtigen (§ 17 Abs 2 MRG). Kellerräume sind als Zubehör einer Wohnung nutzflächenirrelevant, wenn sie nicht zu Wohnzwecken (etwa als Kellerstüberl, Hobbywerkstatt oder Sauna) ausgestattet sind, wohl aber nutzflächenrelevant, wenn sie selbständig zu Betriebs-, Geschäfts- oder Wohnzwecken nutzbar sind oder als Zubehör mit einem betrieblichen, gewerblichen oder sonstigen geschäftlichen Nutzgegenstand räumlich oder rechtlich verbunden sind. Die Widmung zu Geschäftszwecken führt dazu, dass auch sonst neutrale

Räume, wie Kellerräume, in die Nutzfläche einzubeziehen sind, auch wenn es sich nur um Lagerräume handelt (5 Ob 36/93, 5 Ob 66/93). Ob die Eignung zu Wohn- oder Geschäftszwecken besteht, ist demnach weder nach der subjektiven Ansicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Räume - auch unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften - zu beurteilen (5 Ob 36/93; ImmZ 1991, 102 mwN). Die Revisionsrekurswerberin stützt sich darauf, dass es auf die objektive Vermietbarkeit der Kellerräumlichkeiten ankomme. Auch in dem Zeitraum, in dem Herr M***** die Kellerräumlichkeiten als Lager benutzt habe, sei objektive Unvermietbarkeit gegeben gewesen, weshalb die Kellerräumlichkeiten auch für diesen Zeitraum aus den Nutzflächenberechnungen auszuschneiden seien. An der Liegenschaft sei erst im Jahr 1999 Wohnungseigentum begründet worden, während sich das vorliegende Verfahren auf den Zeitraum 1995 bis 1998 beziehe. Die zwingende Bestimmung des Paragraph 17, MRG sieht vor, dass sich - mangels anderer schriftlicher Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses - der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur näher definierten Gesamtnutzfläche des Hauses bestimmt. Diese Textierung bringt klar zum Ausdruck, dass es für ein Haus nur einen Aufteilungsschlüssel geben soll, bei dem die einzelnen, auf den verschiedenen Mietgegenstände entfallenden Anteile zusammen 100 % der Gesamtkosten ergeben. Daraus folgt, dass der auf einen Mietgegenstand entfallende Prozentanteil für sich allein nicht rechtskräftig festgestellt werden kann; ein auf den einzelnen Mietgegenstand entfallender Prozentanteil hat immer nur als Teil des Ganzen und damit im untrennbaren Zusammenhang mit den auf die anderen Mietgegenstände - seien sie tatsächlich vermietet oder nicht - entfallenden Prozentanteil Bestand. Die ohnedies immer erforderliche Feststellung der Nutzfläche aller Mietgegenstände (schon um die Gesamtfläche ermitteln zu können) muss daher auch ihren spruchmäßigen Niederschlag in der in Rechtskraft erwachsenden Feststellung der Prozentanteile aller Mietgegenstände finden, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob die Mieter anderer Mietgegenstände sich am Verfahren auch formell als Partei beteiligen. Die Nichtbeachtung dieser Grundsätze stellt nicht nur einen Verfahrensmangel, sondern die Verletzung von Vorschriften des materiellen Rechts dar, die zur Aufhebung des Beschlusses führen müssen (5 Ob 87/89). Dies bedeutet, dass für alle Wohnobjekte im Sinne des Paragraph 17, MRG der Verteilungsschlüssel festgestellt werden muss, und zwar unabhängig davon, wie diese Objekte benützt werden, ob sie vermietet sind oder nicht, ob sie im Wohnungseigentum stehen oder einem schlichten Miteigentümer zugeordnet sind. Da die Vorinstanzen nur hinsichtlich der Antragsteller die Betriebskostenanteile festgestellt haben, konnten die Beschlüsse schon aus diesem Grund keinen Bestand haben. Der Anteil des Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenständen des Hauses (Paragraph 17, Absatz eins, MRG). Es entspricht ständiger Judikatur des Obersten Gerichtshofes, dass für die Beurteilung der Rechtsfrage, ob die Bodenfläche eines Raumes in die Nutzflächenberechnung nach Paragraph 17, MRG einzubeziehen ist, immer nur objektive Kriterien maßgeblich sein können; der Absicht der Parteien kommt dabei ebensowenig Bedeutung zu wie der tatsächlichen Verwendung des Objektes (5 Ob 157/00z, WoBl 1998/47, 5 Ob 300/98y uva). Keller- und Dachbodenräume sind, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, bei der Berechnung der Nutzflächen nicht zu berücksichtigen (Paragraph 17, Absatz 2, MRG). Kellerräume sind als Zubehör einer Wohnung nutzflächenirrelevant, wenn sie nicht zu Wohnzwecken (etwa als Kellerstüberl, Hobbywerkstatt oder Sauna) ausgestattet sind, wohl aber nutzflächenrelevant, wenn sie selbständig zu Betriebs-, Geschäfts- oder Wohnzwecken nutzbar sind oder als Zubehör mit einem betrieblichen, gewerblichen oder sonstigen geschäftlichen Nutzgegenstand räumlich oder rechtlich verbunden sind. Die Widmung zu Geschäftszwecken führt dazu, dass auch sonst neutrale Räume, wie Kellerräume, in die Nutzfläche einzubeziehen sind, auch wenn es sich nur um Lagerräume handelt (5 Ob 36/93, 5 Ob 66/93). Ob die Eignung zu Wohn- oder Geschäftszwecken besteht, ist demnach weder nach der subjektiven Ansicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Räume - auch unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften - zu beurteilen (5 Ob 36/93; ImmZ 1991, 102 mwN).

Die Kellerräume waren zunächst mit dem Geschäftslokal verbunden und wurden von Herrn M***** zur Lagerung von Lebensmitteln gegen Entgelt, sei es nun Mietzins oder Benützungsentgelt, benützt. Das heißt, sie waren verbunden mit dem Geschäftslokal objektiv verwertbar und wurden auch verwertet, sie sind damit der Nutzfläche des Geschäftslokals hinzuzurechnen.

Der außerbücherliche Miteigentümer Erich L***** vermietete nach den Feststellungen des Erstgerichtes die Kellerräume ab der Räumung des Kellers durch Herrn M***** nicht mehr, hielt sie aber versperrt und sie standen ihm

allein zur Nutzung zu.

Die Feststellungen des Erstgerichtes reichen nicht aus, um beurteilen zu können, ob die Kellerräume bis Anfang 1998 nutzflächenrelevant sind. Offen bleibt nämlich, ob und aus welchen Gründen Erich L***** die Widmung der Kellerräume zu Geschäftszwecken verbunden mit dem Geschäftslokal aufgehoben hat. Es ist zu prüfen, ob die Kellerräumlichkeiten, wenn schon nicht selbständig zu Lagerzwecken vermietbar (wie von den Vorinstanzen ausschließlich geprüft), nicht dennoch als Zubehör zum Geschäftslokal (wie bisher) objektiv vermietbar waren. Die bereits erfolgte Widmung kann nämlich nicht vom Vermieter ohne wichtigen Grund einseitig aufgehoben werden, wenn dadurch die objektive Unvermietbarkeit der Kellerräume allein (ohne Geschäftslokal) eintritt. Sollte ein wichtiger Grund für die Aufhebung der Widmung vorliegen oder sollten die Kellerräume auch in Verbindung mit dem Geschäftslokal objektiv unvermietbar sein, ist zu prüfen, ob sich nicht aus der Verwendung durch Erich L***** eine Eignung für Geschäftszwecke ergibt. Nur wenn feststeht, dass für eine gleichartige Verwendung der Kellerräumlichkeiten zu Geschäftszwecken kein Markt besteht, kann davon ausgegangen werden, dass den Kellerräumen die objektive Eignung zur Vermietbarkeit fehlt. Erörterungen über den Zeitraum ab Anfang 1998 erübrigen sich, da die Entscheidungen der Vorinstanzen diesbezüglich unbekämpft in Rechtskraft erwachsen sind. Erst nach Verbreiterung der Tatsachengrundlage wird es möglich sein, die Nutzflächenrelevanz der Kellerräumlichkeiten nach § 17 MRG einer abschließenden rechtlichen Beurteilung zuzuführen.

Die Feststellungen des Erstgerichtes reichen nicht aus, um beurteilen zu können, ob die Kellerräume bis Anfang 1998 nutzflächenrelevant sind. Offen bleibt nämlich, ob und aus welchen Gründen Erich L***** die Widmung der Kellerräume zu Geschäftszwecken verbunden mit dem Geschäftslokal aufgehoben hat. Es ist zu prüfen, ob die Kellerräumlichkeiten, wenn schon nicht selbständig zu Lagerzwecken vermietbar (wie von den Vorinstanzen ausschließlich geprüft), nicht dennoch als Zubehör zum Geschäftslokal (wie bisher) objektiv vermietbar waren. Die bereits erfolgte Widmung kann nämlich nicht vom Vermieter ohne wichtigen Grund einseitig aufgehoben werden, wenn dadurch die objektive Unvermietbarkeit der Kellerräume allein (ohne Geschäftslokal) eintritt. Sollte ein wichtiger Grund für die Aufhebung der Widmung vorliegen oder sollten die Kellerräume auch in Verbindung mit dem Geschäftslokal objektiv unvermietbar sein, ist zu prüfen, ob sich nicht aus der Verwendung durch Erich L***** eine Eignung für Geschäftszwecke ergibt. Nur wenn feststeht, dass für eine gleichartige Verwendung der Kellerräumlichkeiten zu Geschäftszwecken kein Markt besteht, kann davon ausgegangen werden, dass den Kellerräumen die objektive Eignung zur Vermietbarkeit fehlt. Erörterungen über den Zeitraum ab Anfang 1998 erübrigen sich, da die Entscheidungen der Vorinstanzen diesbezüglich unbekämpft in Rechtskraft erwachsen sind. Erst nach Verbreiterung der Tatsachengrundlage wird es möglich sein, die Nutzflächenrelevanz der Kellerräumlichkeiten nach Paragraph 17, MRG einer abschließenden rechtlichen Beurteilung zuzuführen.

Anmerkung

E65067 5Ob23.01w-2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00023.01W.0312.000

Dokumentnummer

JJT_20020312_OGH0002_0050OB00023_01W0000_000

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