jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/12/18 5Ob302/01z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 Mietrechtsangelegenheit der Antragsteller 1. Hans-Jörg M*****, vertreten durch Dr. Hans-Günther Medwed & Partner, Rechtsanwälte in Graz, 2. Waldemar E*****, vertreten durch Mag. Günther Weber, Mag. Barbara Sirk, Funktionäre des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Sparberbsbachgasse 61, 8010 Graz, wider die Antragsgegner Dr. Heinz K*****, 2. Dr. Peter K*****, beide vertreten durch Dr. Peter Kammerlander, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 8, 8a, 9, 11 und 12 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 4. Oktober 2001, GZ 3 R 44/01i-46, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 16. Oktober 2000, GZ 8 Msch 51/98m-38, teilweise abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 Mietrechtsangelegenheit der Antragsteller 1. Hans-Jörg M*****, vertreten durch Dr. Hans-Günther Medwed & Partner, Rechtsanwälte in Graz, 2. Waldemar E*****, vertreten durch Mag. Günther Weber, Mag. Barbara Sirk, Funktionäre des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesorganisation Steiermark, Sparberbsbachgasse 61, 8010 Graz, wider die Antragsgegner Dr. Heinz K*****, 2. Dr. Peter K*****, beide vertreten durch Dr. Peter Kammerlander, Rechtsanwalt in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, 8a, 9, 11 und 12 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 4. Oktober 2001, GZ 3 R 44/01i-46, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 16. Oktober 2000, GZ 8 Msch 51/98m-38, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die von den Revisionsrekurswerbern als erheblich aufgeworfene Frage, ob mehrere Wohnungen die über ein gemeinsames WC verfügen, als Wohneinheit gesehen werden können, oder ob diesfalls nur die Einordnung der Wohnungen in die Ausstattungskategorie D gerechtfertigt ist, wird von ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (JBl 1985, 238 = MietSlg 36.796; JBl 1987, 321 = MietSlg 38.000/37) im letzteren Sinn beantwortet. Dies ist auch nicht anders zu beurteilen, wenn es um eine Einzelraumvermietung an verschiedene Mieter geht, deren Objekte sich gemeinsam nach dem Baukonsens als eine Wohnungseinheit darstellen (RIS-Justiz RS0069307; RS0069933). Die rekursgerichtliche Beurteilung, dass diesfalls ein Gangteil oder ein Vorraum zum gemeinsamen WC allgemeiner Teil des Hauses bleibt und daher von der Nutzflächenberechnung ausgenommen ist, ergibt sich schon daraus, dass nach § 17 MRG nur vermietete, vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermietete Objekte nutzflächenrelevant sind. Für die Beurteilung sind zwar auch die Bauvorschriften maßgeblich, die selbständige Vermietbarkeit ist aber ein wesentliches Kriterium nach § 17 MRG (WoBl 1999/156). Die Mitmietung eines Raumes durch einen Mieter und dessen ausschließliche Nutzungsbefugnis sind die maßgeblichen Kriterien für die Einbeziehung einer Bodenfläche in die Nutzfläche der Wohnung (5 Ob 61/01h). Zwar wurde ausgesprochen, dass dadurch, dass jemand ein Haus ab dem 1. Stockwerk ausschließlich gemietet hat und durch eine versperrte Tür vom übrigen Haus getrennt hat, die Gänge ab dem 1. Stockwerk nicht mehr allgemeiner Teil des Hauses, sondern von der Nutzflächenberechnung nicht ausgenommener Teil des Mietgegenstandes sind (MietSlg 39.355) und dass die Berücksichtigung eines Raumes eines Bestandgegenstandes bei der Berechnung der Nutzflächen nach § 17 MRG nicht davon abhängt, dass er in einem geschlossenen Wohnungsverband liegt (WoBl 1988/57 [Würth]). Doch liegen diese Voraussetzungen dann nicht vor, wenn ein, selbst versperrter Bereich mehreren Mietern eines Hauses als Vorraum zu einem gemeinsam benützten WC dient. Die Rechtsansicht des Rekursgerichts ist daher jedenfalls vertretbar.Die von den Revisionsrekurswerbern als erheblich aufgeworfene Frage, ob mehrere Wohnungen die über ein gemeinsames WC verfügen, als Wohneinheit gesehen werden können, oder ob diesfalls nur die Einordnung der Wohnungen in die Ausstattungskategorie D gerechtfertigt ist, wird von ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung (JBl 1985, 238 = MietSlg 36.796; JBl 1987, 321 = MietSlg 38.000/37) im letzteren Sinn beantwortet. Dies ist auch nicht anders zu beurteilen, wenn es um eine Einzelraumvermietung an verschiedene Mieter geht, deren Objekte sich gemeinsam nach dem Baukonsens als eine Wohnungseinheit darstellen (RIS-Justiz RS0069307; RS0069933). Die rekursgerichtliche Beurteilung, dass diesfalls ein Gangteil oder ein Vorraum zum gemeinsamen WC allgemeiner Teil des Hauses bleibt und daher von der Nutzflächenberechnung ausgenommen ist, ergibt sich schon daraus, dass nach Paragraph 17, MRG nur vermietete, vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermietete Objekte nutzflächenrelevant sind. Für die Beurteilung sind zwar auch die Bauvorschriften maßgeblich, die selbständige Vermietbarkeit ist aber ein wesentliches Kriterium nach Paragraph 17, MRG (WoBl 1999/156). Die Mitmietung eines Raumes durch einen Mieter und dessen ausschließliche Nutzungsbefugnis sind die maßgeblichen Kriterien für die Einbeziehung einer Bodenfläche in die Nutzfläche der Wohnung (5 Ob 61/01h). Zwar wurde ausgesprochen, dass dadurch, dass jemand ein Haus ab dem 1. Stockwerk ausschließlich gemietet hat und durch eine versperrte Tür vom übrigen Haus getrennt hat, die Gänge ab dem 1. Stockwerk nicht mehr allgemeiner Teil des Hauses, sondern von der Nutzflächenberechnung nicht ausgenommener Teil des Mietgegenstandes sind (MietSlg 39.355) und dass die Berücksichtigung eines Raumes eines Bestandgegenstandes bei der Berechnung der Nutzflächen nach Paragraph 17, MRG nicht davon abhängt, dass er in einem geschlossenen Wohnungsverband liegt (WoBl 1988/57 [Würth]). Doch liegen diese Voraussetzungen dann nicht vor, wenn ein, selbst versperrter Bereich mehreren Mietern eines Hauses als Vorraum zu einem gemeinsam benützten WC dient. Die Rechtsansicht des Rekursgerichts ist daher jedenfalls vertretbar.

Über die besonderen Verhältnisse des Einzelfalls hinaus hat daher die aufgeworfene Rechtsfrage keine Bedeutung.

Soweit neuerlich eine bereits vom Rekursgericht verneinte Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens gerügt wird, ist darauf hinzuweisen, dass dies im Revisionsrekursverfahren nicht mehr zulässig ist (Kodek in Rechberger Rz 3 zu § 503 ZPO). Mangels der Vorliegens der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO war daher das Rechtsmittel der Antragsgegner zurückzuweisen.Soweit neuerlich eine bereits vom Rekursgericht verneinte Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens gerügt wird, ist darauf hinzuweisen, dass dies im Revisionsrekursverfahren nicht mehr zulässig ist (Kodek in Rechberger Rz 3 zu Paragraph 503, ZPO). Mangels der Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO war daher das Rechtsmittel der Antragsgegner zurückzuweisen.

Anmerkung

E64485 5Ob302.01z

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00302.01Z.1218.000

Dokumentnummer

JJT_20011218_OGH0002_0050OB00302_01Z0000_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