

# TE OGH 2000/1/11 5Ob337/99s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.01.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Dr. Margarethe W\*\*\*\*\* (top Nr. 7), 2.) Dr. Gustav K\*\*\*\*\* (top Nr. 11), 3.) Julia S\*\*\*\*\* (top Nr. 12) und 4.) Ingeborg E\*\*\*\*\* (top Nr. 12a), sämtliche in \*\*\*\*\*, sämtliche vertreten durch Martina Pucher, Landessekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentumsbundes, Biberstraße 7, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\*AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heimo Puschner, Mag. Martin Spornbauer, Mag. Nikolaus Rosenauer Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 3. August 1999, GZ 39 R 235/99v-17, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 4. März 1999, GZ 47 Msch 8/98x-13, aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Dr. Margarethe W\*\*\*\*\* (top Nr. 7), 2.) Dr. Gustav K\*\*\*\*\* (top Nr. 11), 3.) Julia S\*\*\*\*\* (top Nr. 12) und 4.) Ingeborg E\*\*\*\*\* (top Nr. 12a), sämtliche in \*\*\*\*\*, sämtliche vertreten durch Martina Pucher, Landessekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentumsbundes, Biberstraße 7, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\*AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heimo Puschner, Mag. Martin Spornbauer, Mag. Nikolaus Rosenauer Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 3. August 1999, GZ 39 R 235/99v-17, womit der Zwischensachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 4. März 1999, GZ 47 Msch 8/98x-13, aufgehoben wurde, folgenden

Zwischensachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

Es wird festgestellt, dass die im Souterrain des Hauses \*\*\*\*\* gelegene Garage gemäß § 17 MRG im Ausmaß von 269,70 m<sup>2</sup> in die Nutzfläche des genannten Hauses einzubeziehen ist. Es wird festgestellt, dass die im Souterrain des Hauses \*\*\*\*\* gelegene Garage gemäß Paragraph 17, MRG im Ausmaß von 269,70 m<sup>2</sup> in die Nutzfläche des genannten Hauses einzubeziehen ist.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht stellte die Nutzfläche der Garage mit 359,20 m<sup>2</sup> fest. Sie befindet sich in einem großen, teilweise durch Zwischenpfeiler getrennten Raum, der über neun nummerierte, durch Bodenmarkierungen gekennzeichnete Abstellplätze verfügt. Diese Abstellplätze haben eine Nutzfläche von ca 269,70 m<sup>2</sup>; weitere 89,50 m<sup>2</sup> entfallen auf die Rampe und die Durchfahrt.

Zu dieser Entscheidung gelangte das Erstgericht, weil gemäß § 17 MRG an der Verteilung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben grundsätzlich alle vermietbaren Objekte teilnahmen, gleichgültig, ob sie vermietet sind, auf andere Weise genützt werden oder leer stehen. Dieser Kreis gehe über den Begriff der "Mietgegenstände" des § 1 Abs 1 MRG hinaus und umfasse auch "neutrale" Objekte, sofern es sich um vermietbare Räume handelt. Ausgenommen seien also lediglich objektiv unvermietbare Objekte, wofür die Beweislast den Vermieter treffe. Dass die gegenständlichen Garagenplätze objektiv unvermietbar wären, sei weder von der Antragsseite behauptet worden, noch habe sich im gesamten Verfahren irgendein Anhaltspunkt dafür ergeben. Der Einwand der Antragsgegnerin, warum diese Fläche in die Gesamtnutzfläche des Hauses nicht einzubeziehen sei, habe sich darauf beschränkt, dass es sich hierbei nicht um einzelne abgeschlossene Garagenräumlichkeiten (jeweils für ein Auto) handle, sondern nur um einen großen Raum, in dem lediglich einzelne Abstellplätze eingezeichnet seien. Diese Tatsache hindere die Einbeziehung der Garage in die Gesamtnutzfläche des Hauses jedoch nicht. In der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 25. 2. 1997 zu 5 Ob 40/97 sei zwar ausgesprochen worden, dass "die Bodenflächen vermietbarer Garagen" bei der Feststellung des Nutzflächenschlüssels zu berücksichtigen seien, sofern sich diese Objekte als "Räume" und nicht nur als gekennzeichnete oder abgegrenzte Kfz-Abstellflächen darstellen; daraus könne aber nicht zwingend abgeleitet werden, dass in einem Raum befindliche, gekennzeichnete Kfz-Abstellflächen bei der Ermittlung des Verteilungsschlüssels nicht zu berücksichtigen wären. Wie der Oberste Gerichtshof schon in einer früheren Entscheidung vom 28. 5. 1991 zu 5 Ob 59/91 ausgesprochen habe, sei nämlich ein Raum mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der zum Einstellen von Kfz geeignet sei, und auch dazu verwendet werde, in die Nutzfläche des Hauses einzubeziehen. Da es sich im gegenständlichen Fall um eine solche "Großraumgarage" mit einzeln gekennzeichneten Abstellflächen handle, sei diese Räumlichkeit in die Nutzfläche einzubeziehen. Zu dieser Entscheidung gelangte das Erstgericht, weil gemäß Paragraph 17, MRG an der Verteilung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben grundsätzlich alle vermietbaren Objekte teilnahmen, gleichgültig, ob sie vermietet sind, auf andere Weise genützt werden oder leer stehen. Dieser Kreis gehe über den Begriff der "Mietgegenstände" des Paragraph eins, Absatz eins, MRG hinaus und umfasse auch "neutrale" Objekte, sofern es sich um vermietbare Räume handelt. Ausgenommen seien also lediglich objektiv unvermietbare Objekte, wofür die Beweislast den Vermieter treffe. Dass die gegenständlichen Garagenplätze objektiv unvermietbar wären, sei weder von der Antragsseite behauptet worden, noch habe sich im gesamten Verfahren irgendein Anhaltspunkt dafür ergeben. Der Einwand der Antragsgegnerin, warum diese Fläche in die Gesamtnutzfläche des Hauses nicht einzubeziehen sei, habe sich darauf beschränkt, dass es sich hierbei nicht um einzelne abgeschlossene Garagenräumlichkeiten (jeweils für ein Auto) handle, sondern nur um einen großen Raum, in dem lediglich einzelne Abstellplätze eingezeichnet seien. Diese Tatsache hindere die Einbeziehung der Garage in die Gesamtnutzfläche des Hauses jedoch nicht. In der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 25. 2. 1997 zu 5 Ob 40/97 sei zwar ausgesprochen worden, dass "die Bodenflächen vermietbarer Garagen" bei der Feststellung des Nutzflächenschlüssels zu berücksichtigen seien, sofern sich diese Objekte als "Räume" und nicht nur als gekennzeichnete oder abgegrenzte Kfz-Abstellflächen darstellen; daraus könne aber nicht zwingend abgeleitet werden, dass in einem Raum befindliche, gekennzeichnete Kfz-Abstellflächen bei der Ermittlung des Verteilungsschlüssels nicht zu berücksichtigen wären. Wie der Oberste Gerichtshof schon in einer früheren Entscheidung vom 28. 5. 1991 zu 5 Ob 59/91 ausgesprochen habe, sei nämlich ein Raum mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der zum Einstellen von Kfz geeignet sei, und auch dazu verwendet werde, in die Nutzfläche des Hauses einzubeziehen. Da es sich im gegenständlichen Fall um eine solche "Großraumgarage" mit einzeln gekennzeichneten Abstellflächen handle, sei diese Räumlichkeit in die Nutzfläche einzubeziehen.

In teilweiser Stattgebung eines Rekurses der Antragsgegnerin, die sich gegen die Einbeziehung der Rampe sowie der Durchfahrt in die Nutzfläche der Garage beschwert hatte, hob das Rekursgericht den erstinstanzlichen Zwischensachbeschluss auf, um das Verfahren ergänzen zu lassen. Es ging dabei von folgenden Erwägungen aus:

Richtig sei, dass objektiv vermietbare Garagenräume in den Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG einzubeziehen sind. In den vom Erstgericht zitierten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes habe dieser einerseits bejaht, dass einerseits die Bodenfläche von vier räumlich abgeschlossenen Garagen, andererseits die Bodenfläche eines zum

Einstellen mehrerer Kfz geeigneten Garagenraumes in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen sind. Bei der Berechnung der Nutzfläche des "Garagenraumes" sei aber nach Ansicht des Rekursgerichtes nicht anders vorzugehen wie bei sonstigen Wohn- und Geschäftsräumen. Ziehe man die von der Judikatur entwickelten Kriterien zur Ermittlung der Nutzfläche eines Mietgegenstandes heran, so könne die Rampe des Garagenraumes nicht als Nutzfläche gesehen werden. Zweifellos sei die Rampe mit dem Raum oberhalb und unterhalb von Treppen zu vergleichen, der auch dann keine Nutzfläche darstellt, wenn er zu Wohn- oder Geschäftszwecken genutzt wird (vgl Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 8 zu § 17 MRG; MietSlg 36.533). Die Fläche fürs Rangieren und die Durchfahrt sei hingegen in die Nutzfläche einzubeziehen, da diese einen Teil des "Garagenraumes" bilde und nach allgemeinen Kriterien der Nutzflächenberechnung Bodenflächen innerhalb eines räumlich abgeschlossenen Teiles eines Hauses mit zu berücksichtigen seien. Da das Erstgericht die einerseits auf die Rampe, andererseits auf die Durchfahrt entfallende Fläche nicht festgestellt hat, sei die Aufhebung des Zwischensachbeschlusses unumgänglich. Richtig sei, dass objektiv vermietbare Garagenräume in den Nutzflächenschlüssel des Paragraph 17, MRG einzubeziehen sind. In den vom Erstgericht zitierten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes habe dieser einerseits bejaht, dass einerseits die Bodenfläche von vier räumlich abgeschlossenen Garagen, andererseits die Bodenfläche eines zum Einstellen mehrerer Kfz geeigneten Garagenraumes in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen sind. Bei der Berechnung der Nutzfläche des "Garagenraumes" sei aber nach Ansicht des Rekursgerichtes nicht anders vorzugehen wie bei sonstigen Wohn- und Geschäftsräumen. Ziehe man die von der Judikatur entwickelten Kriterien zur Ermittlung der Nutzfläche eines Mietgegenstandes heran, so könne die Rampe des Garagenraumes nicht als Nutzfläche gesehen werden. Zweifellos sei die Rampe mit dem Raum oberhalb und unterhalb von Treppen zu vergleichen, der auch dann keine Nutzfläche darstellt, wenn er zu Wohn- oder Geschäftszwecken genutzt wird vergleiche Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 8 zu Paragraph 17, MRG; MietSlg 36.533). Die Fläche fürs Rangieren und die Durchfahrt sei hingegen in die Nutzfläche einzubeziehen, da diese einen Teil des "Garagenraumes" bilde und nach allgemeinen Kriterien der Nutzflächenberechnung Bodenflächen innerhalb eines räumlich abgeschlossenen Teiles eines Hauses mit zu berücksichtigen seien. Da das Erstgericht die einerseits auf die Rampe, andererseits auf die Durchfahrt entfallende Fläche nicht festgestellt hat, sei die Aufhebung des Zwischensachbeschlusses unumgänglich.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es existiere nämlich keine oberstgerichtliche Judikatur zur hier aufgeworfenen Frage, ob bei Sammelgaragen nur die Fläche der Stellplätze oder auch die Fläche von Durchfahrt und Rampe in die Nutzfläche einzubeziehen sind.

Gegen den rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluss hat die Antragsgegnerin fristgerecht Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, die Nutzfläche der Garage - ohne Zufahrt und Rangierfläche - mit 269,70 m<sup>2</sup> festzustellen. Nutzwertrelevant könnten nämlich nur die einzelnen Kfz-Abstellplätze sein; Durchfahrts- und Rangierflächen seien - der Glosse von Würth zu WoBl 1999, 16/4 folgend - mit den Gängen eines Hauses vergleichbar.

Die Antragsteller haben in einer Revisionsrekursbeantwortung beantragt, dem Rechtsmittel der Antragsgegnerin nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er erweist sich auch als berechtigt.

Die Einbeziehung von Zufahrts- und Rangierflächen einer Sammelgarage in die Nutzfläche eines Hauses, die Würth in der Glosse zu WoBl 1999, 16/4 zu Recht als unbillig bezeichnet, ließe sich überhaupt nur damit rechtfertigen, dass sie - anders als Stiegen und Gänge eines Hauses - nicht von allen Mietern des Hauses, sondern nur von den Mietern der Kfz-Abstellplätze benützt werden. Zutreffend hat jedoch schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung, ob eine zu einem vermietbaren Objekt gehörige Bodenfläche zur Nutzfläche eines Hauses zählt, nicht allein auf das Kriterium der privaten oder allgemeinen Nutzung abzustellen ist. Auch bestimmte Bodenflächen innerhalb eines Mietgegenstandes, etwa Treppen oder Ausnehmungen im Verlauf der Wände, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Der Grund hierfür liegt darin, dass derartige Flächen in der Regel nicht so verwendet werden können, wie dies für eine Wohn- oder Geschäftsräumnutzung typisch ist. Zu Recht hat demnach schon das Rekursgericht die Rampe der gegenständlichen Sammelgarage aus der Nutzfläche des Hauses ausgeschieden, weil sie einer Treppe im Mietobjekt vergleichbar ist. Ähnliches gilt aber auch für die Zufahrt zu den einzelnen Kfz-Abstellflächen. Sie ist für alle Garagenbenützer frei zu halten, lässt also keine für eine Wohnungs- oder Geschäftsräummierte typische Privatnutzung durch einzelne Mieter zu. Es ist daher Würth aaO zu folgen, dass Zufahrts-

und Rangierflächen einer Sammelgarage bei der Berechnung der Nutzfläche nach § 17 Abs 2 MRG nicht zu berücksichtigen sind. Die Einbeziehung von Zufahrts- und Rangierflächen einer Sammelgarage in die Nutzfläche eines Hauses, die Würth in der Glosse zu WoBl 1999, 16/4 zu Recht als unbillig bezeichnet, ließe sich überhaupt nur damit rechtfertigen, dass sie - anders als Stiegen und Gänge eines Hauses - nicht von allen Mietern des Hauses, sondern nur von den Mietern der Kfz-Abstellplätze benützt werden. Zutreffend hat jedoch schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung, ob eine zu einem vermietbaren Objekt gehörige Bodenfläche zur Nutzfläche eines Hauses zählt, nicht allein auf das Kriterium der privaten oder allgemeinen Nutzung abzustellen ist. Auch bestimmte Bodenflächen innerhalb eines Mietgegenstandes, etwa Treppen oder Ausnehmungen im Verlauf der Wände, sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Der Grund hierfür liegt darin, dass derartige Flächen in der Regel nicht so verwendet werden können, wie dies für eine Wohn- oder Geschäftsräumnutzung typisch ist. Zu Recht hat demnach schon das Rekursgericht die Rampe der gegenständlichen Sammelgarage aus der Nutzfläche des Hauses ausgeschieden, weil sie einer Treppe im Mietobjekt vergleichbar ist. Ähnliches gilt aber auch für die Zufahrt zu den einzelnen Kfz-Abstellflächen. Sie ist für alle Garagenbenützer frei zu halten, lässt also keine für eine Wohnungs- oder Geschäftsräummierte typische Privatnutzung durch einzelne Mieter zu. Es ist daher Würth aaO zu folgen, dass Zufahrts- und Rangierflächen einer Sammelgarage bei der Berechnung der Nutzfläche nach Paragraph 17, Absatz 2, MRG nicht zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund war wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E56565 05A03379

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

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00337.99S.0111.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20000111\_OGH0002\_0050OB00337\_99S0000\_000

**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](http://www.jusline.at)