

# TE OGH 1987/3/17 5Ob168/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.03.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Warta, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Kurt B\*\*\*, Angestellter, Blaasstraße 10/4, 1190 Wien, vertreten durch Dr. Heinrich Wille, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Leopoldine P\*\*\*, Hauseigentümerin, Blaasstraße 10/3, 1190 Wien, vertreten durch Dr. Johannes Zach, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 25. März 1986, GZ. 41 R 821/85-44, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 18. Juni 1985, GZ. 5 Msch 29/83-35, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Parteien haben die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung im Revisionsrekursverfahren selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter einer Wohnung im Hause der Antragsgegnerin in Wien 19., Blaasstraße 10.

Dr. Kurt B\*\*\* beehrte mit dem am 13.1.1983 beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratisches Bezirksamt für den 19.Bezirk, Schlichtungsstelle, eingebrachten und von der Antragsgegnerin gemäß § 40 Abs 2 MRG am 17.6.1983 bei Gericht anhängig gemachten Antrag ua die Feststellung des Anteiles seines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses.

Die Antragsgegnerin beantragte, den Antrag abzuweisen. Die Wohnfläche der vom Antragsteller gemieteten Wohnung betrage 160 m<sup>2</sup>. Das gesamte Haus weise eine Wohnfläche von 500 m<sup>2</sup> auf, sodaß sich ein Betriebskostenanteil des Antragstellers von 32 % ergäbe.

Das Erstgericht stellte - nachdem es Anna P\*\*\*, der weiteren Mieterin in diesem Haus, Gelegenheit zur Beteiligung am Verfahren gegeben hatte - mit Sachbeschluß gegenüber der Antragsgegnerin ua fest, daß der Anteil der Wohnung des Antragstellers an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, an den Auslagen für die Verwaltung und der Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten 31,28 % betrage. Es stellte dazu im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Die Wohnung im Parterre des Hauses hat eine Nutzfläche von 161,93 m<sup>2</sup>, jene im ersten Stock eine solche von 163,35 m<sup>2</sup>. Die Wohnung des Antragstellers liegt im Dachgeschoß, sodaß durch die Dachschräge teilweise eine sehr geringe

Raumhöhe besteht. Eine normale Raumhöhe haben der Vorraum (Nutzfläche 16,75 m<sup>2</sup>), zwei Zimmer (27,03 m<sup>2</sup> und 20,5 m<sup>2</sup>), die Speis (2,37 m<sup>2</sup>), das Kabinett (15,81 m<sup>2</sup>) und das ehemalige, im Halbstock, 12 Stufen tiefer gelegene, vom Gang mit einer Tür abgeschlossene, ein sehr kleines Fenster aufweisende WC (2,5 m<sup>2</sup>). Dieser Raum ist mit Strom ausgestattet und wird vom Antragsteller durch Aufstellung eines Eisschranks, der Waschmaschine und des Wäschetrockners genutzt. An weiteren Räumen sind vorhanden:

Eine insgesamt 19,03 m<sup>2</sup> große Küche. Hinsichtlich des 4,5 x 3,58 m großen Raumteiles dieser Küche ist die 3,58 m lange Wand unterhalb der Dachschräge, die Raumhöhe beträgt an der Wand 1,4 m, in einem Abstand von 12 cm von der Wand 1,5 m. Über eine Fläche von 0,43 m<sup>2</sup> ist somit eine Raumhöhe von 1,5 m nicht erreicht. Unter der Wandschräge hat der Antragsteller eine Sitzbank, deren Benützung dadurch nicht beeinträchtigt ist und einen Kasten, der deswegen ca. 10 cm von der Wand abgerückt steht, aufgestellt.

Ein 12,76 m<sup>2</sup> großes Bad; es befindet sich direkt unter der Dachschräge, sodaß die Vollraumhöhe von 4 m erst ab der halben Raumbreite erreicht wird. Auf der Seite der Dachschräge beginnt die Raumhöhe mit 1,58 m; in diesem Bereich wurde das Waschbecken montiert. Über eine Länge von 2,30 m geht eine Nische tiefer in das Dach hinein bis zu einer Mindesthöhe von 38 cm. In dieser Nische wird in einer Entfernung von 50 cm von der Wand eine Höhe von 1 m erreicht, eine geringere Raumhöhe weisen 1,15 m<sup>2</sup> auf. Eine Raumhöhe von 1,5 m wird in 99 cm Entfernung erreicht, eine geringere Höhe als diese weisen 2,28 m<sup>2</sup> auf. Die ganze Nische (bis 1,58 m) hat 2,39 m<sup>2</sup>. In der Nische hat der Antragsteller eine Wäschetruhe aufgestellt, anders ist sie nicht nutzbar.

Der Garderoberraum I hat eine Fläche von 5,22 m<sup>2</sup>, der Garderoberraum II eine solche von 4,99 m<sup>2</sup>. Bei beiden Garderoben beträgt die Mindesthöhe auf einer Seite 1,37 m; beide sind zur Gänze durch Kästen verbaut; durch die Schräge reduziert sich etwas die Stellfläche. Unter 1,5 m Raumhöhe haben insgesamt 0,91 m<sup>2</sup> (3,20 m + 2,9 m x 0,15 m).

Der Abstellraum hat 25,94 m<sup>2</sup>. Über eine Länge von 8,25 m beträgt die Raumhöhe nur 0,43 m, die volle Raumhöhe von 2,40 m wird nur über eine Breite von 0,6 m erreicht. Eine Raumhöhe von 1 m wird in einem Abstand von 45 cm, eine solche von 1,5 m in einem Abstand von 99 cm erreicht; weniger als 1 m hat daher einen Flächenanteil von 3,71 m<sup>2</sup>, weniger als 1,5 m ein Flächenanteil von 8,17 m<sup>2</sup>. In der Wandschräge befinden sich zwei Fenster, der Raum ist nicht möbliert und wird als Spielzimmer für die Kinder verwendet. Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß das Gesetz hinsichtlich der Raumgröße keine bestimmte Raumhöhe vorsehe, grundsätzlich somit die gesamte Bodenfläche zu berücksichtigen sei. Dachbodenräume seien nach dem Gesetzestext nur dann auszunehmen, wenn sie nach ihrer Ausstattung nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet seien (§ 17 Abs 2 MRG). Diese Formulierung könne nicht so verstanden werden, daß die Räume tatsächlich zur Bewohnung geeignet sein müßten, es genüge wohl, wenn sie sich zur Nutzung als Nebenräume, wie etwa Geradoberäume, Speis, Bügelkammer bzw. Waschmaschinenraum oder dgl., wie sie üblicherweise in einer Wohnung zu finden seien, eigneten. Auch wenn das Gesetz nicht darauf abstelle, daß die Nutzung eines einzelnen Raumes, der sich grundsätzlich als Wohnraum benützen ließe, durch die baulichen Gegebenheiten eingeschränkt sein könne, könne doch die Raumhöhe nicht ganz außer acht gelassen werden. Wenngleich eine generelle Richtlinie, die zur Auslegung herangezogen werden könnte, nicht existiere, so scheine es doch angemessen, Raumteile, die eine Höhe von 1 m nicht erreichten, von der Nutzfläche abzuziehen. Solche Flächen könnten zwar in einem gewissen Umfang (etwa zum Abstellen) genutzt werden, doch gelte dies etwa auch für die vom Gesetzgeber angenommenen Durchbrechungen und Ausnahmen, die durch Einbau von Kästen oder dgl. ebenfalls genutzt werden könnten. Es erscheine nicht unbillig, die Flächen, die zwischen einem Meter und 1,50 m lägen, zur Nutzfläche zu rechnen, daher eine Nutzung (durch Verbauung, Heizkörper oder dgl.) viel eher möglich sei, zumal im vorliegenden Fall genug "tatsächlicher" Wohnraum vorhanden sei. Aus diesen Erwägungen sei von einer Nutzfläche der Wohnung des Antragstellers von 148,04 m<sup>2</sup> auszugehen, sodaß sich der Betriebskostenanteil mit 31,28 % (Gesamtnutzfläche 473,32 m<sup>2</sup>) errechne.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem vom Antragsteller gegen diesen Sachbeschluß erhobenen Rekurs Folge und änderte ihn dahin ab, daß es den Anteil des Antragstellers an den Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben, Auslagen für die Verwaltung und Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten für dessen Wohnung Nr.4 im zweiten Stock des Hauses der Antragsgegnerin mit 31,98 % feststellte. Ausgehend von seiner Verpflichtung zur allseitigen rechtlichen Betrachtung der für die Nutzwertfestsetzung bedeutsamen Aspekte faßte das Rekursgericht den diesbezüglichen Rekursantrag des Antragstellers im Hinblick darauf, daß die Feststellung eines konkreten Betriebskostenschlüssels für einen bestimmten Mietgegenstand wegen der Betroffenheit sämtlicher Mietgegenstände des Hauses von einer

solchen Entscheidung unzulässig sei, dahin auf, daß die Überprüfung des Betriebskostenschlüssels auf seine Gesetzmäßigkeit begehrt werde. Dabei könne weder der Ansicht des Rekurswerbers, der für die Nutzflächenberechnung sämtliche Raumteile unter 1,5 m Raumhöhe unberücksichtigt sehen wolle, noch der des Erstgerichtes, das Raumteile unter 1 m Höhe als für die Nutzflächenermittlung nicht maßgeblich erachtete, gefolgt werden.

§ 17 Abs 2 MRG definiere die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken sei, als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet seien, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen seien bei der Berechnung der Nutzflächen nicht zu berücksichtigen. Das MRG führe also selbst eine Reihe von Bodenflächen an, die bei Berechnung der Nutzfläche unberücksichtigt zu bleiben hätten. Typisch für die Heranziehung der Nutzfläche sei, daß an sich stets auf die Bodenfläche abgestellt werde, wobei möglichst jede Fläche des Bodens zur Nutzfläche erhoben werde. Zweckmäßige wie unzuweckmäßige Raumausnutzbarkeit, Geschoßhöhe und Grundrißgestaltung träten grundsätzlich gegenüber dem bodenflächenbezogenen Durchschnittsmaß der Bodennutzfläche zurück (Eckharth-Hauswirth-Meinhard-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht, 38). Hinsichtlich der hier strittigen Dachbodenräume, bei denen schräge Wandflächen vorausgesetzt werden könnten, oder Mansardenräumen nehme das Gesetz selbst in § 17 Abs 2 MRG Bezug und schließe es ausdrücklich deren Bodenfläche dann in die Nutzfläche ein, wenn die Dachbodenräume ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet seien. Mangels einer gesetzlichen Einschränkung sei die Nutzfläche bei Mansardenräumen ohne Rücksicht auf die Höhe des Raumes auszumessen (vgl. Würth in Rummel Rdz 7 zu § 17). Schräge Wandflächen innerhalb einer Wohnung blieben auf die Nutzflächenermittlung ohne Einfluß. Entgegen der Ansicht des Rekurswerbers sei daher die gesamte Bodenfläche der Wohnung, also auch unter Einschluß der Garderobe I und II und des Abstellraumes, der als Spielzimmer verwendet werde, in die Nutzflächenermittlung miteinzubeziehen. Auch das zur Wohnung des Antragstellers gehörende, außerhalb des Wohnverbandes zwölf Stufen unter der Wohnung des Antragstellers befindliche ehemalige WC, in dem sich verschiedene Haushaltsgeräte befänden, sei zur Nutzfläche hinzuzuzählen, da dieser Raum ebenfalls zu Wohnzwecken verwendet werde. Keinesfalls könne dieser Raum einem Dachboden oder Kellerraum gleichgesetzt werden, der nicht zu Wohnzwecken verwendet werden könne, wie dies vom Rekurswerber beabsichtigt sei. Der Berücksichtigung des ehemaligen WC's bei der Nutzwertermittlung stehe auch nicht entgegen, daß sich dieser Raum außerhalb des Wohnverbandes befinde. Die Nutzfläche der Wohnung des Antragstellers betrage daher 152,90 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der gesamten Nutzfläche des Hauses von 478,18 m<sup>2</sup> errechne sich der Betriebskostenschlüssel mit 31,98 %. Daraus erhelle, daß die Überprüfung des Betriebskostenschlüssels auf seine Gesetzmäßigkeit hin einen höheren Anteil für den Mietgegenstand des Antragstellers als von ihm im Rekurs begehrt, erbringen könne. Dem Rekurs des Antragstellers sei daher im Sinne einer Abänderung der erstgerichtlichen Entscheidung Folge zu geben gewesen.

Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, daß der Anteil an den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben etc. für seine Wohnung mit 25,52 % festgestellt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragte in ihrer Rechtsmittelgegenschrift, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

Der Revisionsrekurswerber wendet sich in erster Linie gegen die Ansicht des Rekursgerichtes, bei Mansardenräumen sei die Nutzfläche ohne Rücksicht auf die Höhe des Raumes auszumessen und damit gegen die Einbeziehung der Garderobe I und II in die Nutzflächenermittlung. Aus der Definition des § 17 Abs 2 MRG und auch schon aus dem Wort "Nutzfläche", somit schon bei grammatikalischer Auslegung ergäbe sich, daß jeder Quadratmeter, solle er als Nutzfläche anerkannt werden, auch als Wohnfläche zu nutzen sein müsse. Dies sei aber bei Unterschreitung einer bestimmten Raumhöhe nicht mehr der Fall. Eine Bodenfläche unter einer bestimmten Höhe könne daher nicht zur Nutzfläche zählen, wenn sogar Ausnehmungen im Verlauf der Wände nicht zur Nutzfläche zu rechnen seien, die doch "einen höheren Grad an Nutzung bzw. Benutzbarkeit erfüllten", als solche Bodenflächen. Wegen des Fehlens entsprechender Bestimmungen über die hier bedeutsame Mindesthöhe im MRG müsse auf die Bestimmungen der

Bauordnung zurückgegriffen werden. Gemäß § 87 Abs 5 Wiener Bauordnung werde als Mindesthöhe 1,5 m für den Fall verlangt, daß die Mindesthöhe von 2,5 m nicht an allen Stellen des Raumes erreicht oder überschritten werde. Dies bedeute, daß Räume keine geringere Höhe als 1,5 m nach den Bestimmungen der Bauordnung aufweisen dürften. Es könne daher keinem Zweifel unterliegen, daß alle diejenigen Teile der Räume, die infolge der Dachschräge nicht 1,5 m erreichten, nicht zur Wohnfläche und daher auch nicht zur Nutzfläche hinzuzuzählen seien. Dem kann nicht gefolgt werden.

Wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, stellt § 17 Abs 2 MRG bei der Begriffsbestimmung der "Nutzfläche" ausdrücklich auf die "gesamte Bodenfläche" einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes ab; gleichzeitig normiert das Gesetz aber, welche Flächen von der Gesamtbodenfläche des Bestandgegenstandes in Abzug zu bringen sind, und zwar bloß die Wandstärken und - zum Unterschied von der Regelung des § 2 Abs 2 Z 7 MRG - die im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Auf die Raumhöhe und die damit verbundene Möglichkeit, den Raum über der Bodenfläche zu nutzen, nimmt § 17 Abs 2 MRG - gleich § 16 Abs 2 WGG 1979, der dem Mietrechtsgesetzgeber als Vorbild diente (vgl. RV 425 BlgNR 15.GP, 39 zu § 14 des Entwurfes) sowie § 6 Abs 1 WEG 1975 - nicht Bedacht. Darüber hinaus zählt das Gesetz jene Gebäudeteile auf, die bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen sind (§ 17 Abs 2 Satz 2 MRG). Danach hängt die Frage, ob Keller- und Dachbodenräume zur Nutzfläche gehören oder bei deren Berechnung nicht zu berücksichtigen sind, davon ab, ob sie ihrer Ausstattung nach für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Auch hier stellt das Gesetz nicht auf eine bestimmte Raumhöhe und die Möglichkeit ab, den gesamten Raum über der Bodenfläche des Keller- oder Dachbodenraumes zu nutzen. Der Oberste Gerichtshof billigt daher die vom Rekursgericht unter Berufung auf Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 17 MRG und Eckharter-Hauswirth-Meinhart-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht, 38 (auch 1 und 19) vertretene Rechtsansicht, daß in Ermangelung einer gesetzlichen Einschränkung auch die Nutzfläche von Mansardenräumen ohne Rücksicht auf die Höhe des Raumes zu berechnen ist, Dachschrägen also innerhalb einer Wohnung auf die Nutzflächenermittlung ohne Einfluß sind (vgl. auch Call-Tschütscher, MRG 100 Fälle mit Lösungsvorschlägen, Fall 43 171 f.). Daß nach den Feststellungen der Vorinstanzen einzelne zur Wohnung des Antragstellers gehörige Räume wegen vorhandener Dachschrägen zu Wohnzwecken nicht geeignet wären, wird vom Revisionsrekurswerber selbst nicht behauptet, dies ist den Akten aber auch nicht zu entnehmen, zumal mit Kästen verbaute Garderoberräume ebenso Wohnzwecken dienen wie ein als Kinderspielzimmer verwendeter Abstellraum.

Schließlich bekämpft der Revisionsrekurswerber noch die Berücksichtigung des ehemaligen WCs bei der Feststellung der Nutzfläche. Dieser Raum liege im Halbstock und sei nicht "mit dem Wohnungsverband verbunden". Diese Fläche sei ganz eindeutig als reine Dachbodenfläche zu qualifizieren und erfülle auch keinen anderen Zweck als die Dachbodenflächen. Auch hier kann dem Revisionsrekurswerber nicht beigeplichtet werden. Die Berücksichtigung eines Raumes eines Bestandgegenstandes bei der Berechnung der Nutzfläche hängt nach der Bestimmung des § 17 Abs 2 MRG nämlich nicht davon ab, daß er in einem geschlossenen Wohnungsverband und auf ein und derselben Ebene liegt. Entscheidend ist nur, ob er der ausschließlichen Nutzung des Mieters dient und bei Keller- oder Dachbodenräumen für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet ist oder aber der Nutzung aller Hausbewohner offen steht. Die Nutzfläche des ehemaligen WCs beträgt 2,5 m<sup>2</sup>. Da dieser Raum mit einer Türe vom Gang abgeschlossen ist, Stromanschluß und eine direkte Belüftung durch ein - wenngleich sehr kleines - Fenster hat und vom Antragsteller durch Aufstellung eines Eisschranks, einer Waschmaschine und eines Wäschetrockners genutzt wird, kann in der Annahme des Rekursgerichtes, auch dieser Raum sei bei der Nutzflächenberechnung zu berücksichtigen, kein Rechtsirrtum erblickt werden. Insoweit der Revisionsrekurswerber das ehemalige WC mit einem Dachbodenraum vergleicht, geht er von einem feststellungsfremden Sachverhalt aus, weil das ehemalige WC eine normale Raumhöhe aufweist.

Damit erweist sich aber der Revisionsrekurs als unberechtigt, weshalb ihm kein Erfolg beschieden sein konnte.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG. Die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung hat grundsätzlich jede Partei selbst zu tragen. Barauslagen wurden nicht verzeichnet.

#### **Anmerkung**

E10377

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:00500B00168.86.0317.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19870317\_OGH0002\_0050OB00168\_8600000\_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](http://www.jusline.at)