jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1991/4/9 5Ob59/91, 5Ob117/92, 5Ob1025/93, 5Ob66/93, 5Ob40/97m, 1Ob34/97z, 5Ob157/00z, 5Ob126/

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.04.1991

Norm

MRG §17
WGG §16 Abs1

Rechtssatz

Bei der Ermittlung der Nutzfläche aller "Mietgegenstände" des Hauses ist nicht die Anwendbarkeit des MRG auf einen abgeschlossenen Mietvertrag bedeutsam, sondern nur, ob es sich objektiv um einen Raum handelt, der vermietet oder vermietbar ist oder vom Vermieter benützt wird, und auf den die im § 17 MRG festgelegten Ausnahmeregelungen nicht zutreffen.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 59/91
  Entscheidungstext OGH 09.04.1991 5 Ob 59/91
  Veröff: WoBl 1991,255 (Würth)
- 5 Ob 117/92
  Entscheidungstext OGH 24.11.1992 5 Ob 117/92
  Vgl
- 5 Ob 1025/93
  Entscheidungstext OGH 25.05.1993 5 Ob 1025/93
  Vgl auch; Beisatz: Die Einbeziehung in die Nutzfläche des Mietgegenstandes bestimmt sich allein nach objektiven Kriterien und nicht nach der Absicht der Vertragsparteien oder gar nach der tatsächlichen Verwendung. (T1)
- 5 Ob 66/93
  Entscheidungstext OGH 14.09.1993 5 Ob 66/93
  Vgl auch; Beis wie T1
- 5 Ob 40/97m
  Entscheidungstext OGH 25.02.1997 5 Ob 40/97m
  Vgl auch; Beis wie T1
- 1 Ob 34/97z
  Entscheidungstext OGH 15.05.1997 1 Ob 34/97z

Vgl; Beis wie T1

- 5 Ob 157/00z
  Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 157/00z
  Vgl auch; Beis wie T1
- 5 Ob 126/01t
  Entscheidungstext OGH 29.05.2001 5 Ob 126/01t
  Auch; nur: Bei der Ermittlung der Nutzfläche aller "Mietgegenstände" des Hauses ist bedeutsam, ob es sich objektiv um einen Raum handelt, der vermietet oder vermietbar ist oder vom Vermieter benützt wird, und auf den die im § 17 MRG festgelegten Ausnahmeregelungen nicht zutreffen. (T2); Beisatz: Wesentlich ist, ob eine (Außen-)Fläche als "Raum" angesehen werden kann. (T3); Veröff: SZ 74/100
- 5 Ob 302/01z
  Entscheidungstext OGH 18.12.2001 5 Ob 302/01z
  Vgl auch; nur T2; Beisatz: Für die Beurteilung sind zwar auch die Bauvorschriften maßgeblich, die selbständige Vermietbarkeit ist aber ein wesentliches Kriterium nach § 17 MRG. (T4)
- 5 Ob 23/01w
  Entscheidungstext OGH 12.03.2002 5 Ob 23/01w
  Auch; nur T2; Beis ähnlich wie T1
- 5 Ob 117/02w
  Entscheidungstext OGH 27.08.2002 5 Ob 117/02w
  Auch; nur: Bei der Ermittlung der Nutzfläche aller "Mietgegenstände" des Hauses ist bedeutsam, ob es sich objektiv um einen Raum handelt, der vermietbar ist. (T5); Beisatz: Um die notwendige Stabilität des Aufteilungsschlüssels zu gewährleisten, ist dabei eine langfristige Betrachtung angezeigt. (T6); Beisatz: Die objektive Unvermietbarkeit eines Objektes kann sich auch aus seiner Widmung für Zwecke der Mietergemeinschaft ergeben. Gängige Beispiele hiefür sind etwa Trockenräume oder Abstellräume für Fahrräder beziehungsweise Kinderwagen. Auch Räume, die allen Mietern für sportliche oder kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen, können darunter fallen. Hiebei ist jedoch zur Wahrung eines stabilen, keiner Manipulation zugänglichen und jederzeit leicht feststellbaren Aufteilungsschlüssels für die Bewirtschaftungskosten des Hauses ein strenger Maßstab anzulegen. Die Widmung für Gemeinschaftszwecke muss eindeutig, dauerhaft und einer einseitigen Abänderung durch den Vermieter entzogen sein. Eine durch den Bauzustand und Ausstattungszustand des Objekts indizierte Vermietbarkeit hat nach diesen Kriterien der Vermieter zu widerlegen; Zweifel an der Unvermietbarkeit gehen zu seinen Lasten. (T7)
- 5 Ob 130/03h
  Entscheidungstext OGH 09.12.2003 5 Ob 130/03h
  Vgl auch; nur T2; Beis wie T3
- 5 Ob 141/05d
  Entscheidungstext OGH 12.07.2005 5 Ob 141/05d
  Auch; nur T2; Beisatz: Hier: Nutzflächen objektiv vermietbarer Garagen sind in den Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG einzubeziehen. (T8)
- 5 Ob 234/06g
  Entscheidungstext OGH 14.12.2006 5 Ob 234/06g
  Auch; nur T2; Beis wie T3
- 5 Ob 134/08d
  Entscheidungstext OGH 24.06.2008 5 Ob 134/08d
  Vgl; Beisatz: Ob eine Eignung für Wohnzwecke oder Geschäftszwecke besteht, ist weder nach der subjektiven Absicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Objekte zu beurteilen. (T9); Beisatz: Eine nach diesen Kriterien indizierte Vermietbarkeit hat der Vermieter zu widerlegen, den daher Zweifel an der Unvermietbarkeit belasten. (T10); Beisatz: Die Frage, ob aufgrund des objektiven Zustands eines Objekts eine Eignung für Wohn- oder Geschäftszwecke gegeben ist, hängt ausschließlich von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab und berührt daher keine Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG. (T11)
- 5 Ob 34/11b

Entscheidungstext OGH 07.06.2011 5 Ob 34/11b
Auch; nur T5; Beis wie T1; Beis wie T6

- 5 Ob 255/12d
  Entscheidungstext OGH 18.04.2013 5 Ob 255/12d
- 5 Ob 211/15p
  Entscheidungstext OGH 18.05.2016 5 Ob 211/15p
  Auch; Beis wie T9; Beisatz: Hier: Nicht nutzflächenrelevanter Raum, weil sich in diesem ein Teil eines Kraftwerkes befindet, das nicht nur Mietgegenstände des Hauses, sondern auch externe Abnehmer mit Strom speist. (T12)
- 5 Ob 128/17k
  Entscheidungstext OGH 21.12.2017 5 Ob 128/17k
  Beis wie T7; Beis wie T10; Beis wie T11
- 5 Ob 164/19g
  Entscheidungstext OGH 22.04.2020 5 Ob 164/19g
  Vgl; Beis wie T9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0069814

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

15.06.2020

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