TE OGH 2011/2/9 50b152/10d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.02.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. Dr. Norbert A*****, 2. Brigitta A*****, beide *****, beide vertreten durch Noll, Keider Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die (vormals Zweit-)Antragsgegnerin Dr. Ortrud S*****, vertreten durch die Sachwalterin Mag. Dr. Sylvia-Elisabeth L*****, diese vertreten durch Spitzauer & Backhausen Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 31. Mai 2010, GZ 19 R 10/10x, 19 R 12/10s-58, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Baden vom 10. November 2009, GZ 9 Msch 17/07x-52, in der Fassung des Ergänzungsbeschlusses vom 19. November 2009, GZ 9 Msch 17/07x-54, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellern binnen 14 Tagen die mit 410,83 EUR (darin 68,47 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil durch die Ausschussfeststellungen zur Wohnrechtsnovelle 2006 Unsicherheiten in der Lehre zur Frage der Neuerrichtung von Mietgegenständen durch Dachbodenausbau entstanden seien.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm§ 37 Abs 3 MRG) - Ausspruch des Rekursgerichts mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm§ 37 Abs 3 Z 16 MRG) nicht zulässig. Dies ist wie folgt - kurz (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm§ 37 Abs 3 MRG) - zu begründen:

1. Der Begriff „Wohnung“ wird im Mietrechtsgesetz nicht definiert; er richtet sich nach allgemeinem Sprachgebrauch und nach der Verkehrsauffassung. Im Allgemeinen ist unter einer Wohnung ein selbstständiger und in sich baulich geschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (RIS-Justiz RS0079355). Auf den Ausstattungszustand der Wohnung kommt es für diese Beurteilung nicht entscheidend an (vgl. RIS-Justiz RS0069367 [T4]). Dass es sich - entgegen der

Ansicht der Antragsgegnerin - bei jenen Räumlichkeiten, die vor dem Umbau an Erna S***** vermietet waren, um eine „Wohnung im Rechtssinn“ gehandelt hat, ist angesichts der Objektbeschreibung und der Plandarstellung unzweifelhaft. Diese Ansicht entsprach im Übrigen offenbar auch der Meinung der seinerzeitigen Vertragsparteien, war diese Wohnung doch mehr als 15 Jahre lang vermietet. Dass sich die Kochgelegenheit in einem insgesamt den Zugang zum (unausgebauten) Dachboden darstellenden „Vorraum“ befand, ändert an dieser Beurteilung nichts.

2.1. Im Übrigen ist im Revisionsrekursverfahren nur mehr strittig, ob ein Fall des - jeweils in der Fassung bei Mietvertragsabschluss (10. 10. 1997) maßgeblichen - § 1 Abs 4 Z 2 MRG („Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden“) bzw § 16 Abs 1 Z 2 MRG („Neuschaffung des Mietgegenstands durch den Ausbau eines Dachbodens“) vorliegt. Die Vorinstanzen sind bei dieser Beurteilung der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gefolgt, wonach der Begriff „Neuschaffung“ streng auszulegen ist (RIS-Justiz RS0070741; RS0069647 [T4]). So wurde bereits in 4 Ob 2273/96k (= SZ 69/239 = wobl 1998/186) ausgesprochen, dass eine Neuerrichtung des Mietgegenstands etwa dann zu bejahen wäre, wenn lediglich geringfügige „alte“ Gebäudeteile, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbstständige Bedeutung zukommt, einbezogen wurden (vgl auch 4 Ob 549/83 = [tw veröffentlicht in] MietSlg 35.497; 5 Ob 2033/96y = wobl 1998/1 [Dirnbacher]). Ein solcher Fall ist vorliegend aber nicht gegeben.

2.2. Ob die „Feststellung“ des Justizausschusses zur WRN 2006 (JAB 1530 BlgNR 22. GP 4), wonach in „Aus- bzw Zubaufällen“ eine „Neuschaffung“ auch dann vorliege, wenn (ua) die Nutzfläche des durch den Dachbodenausbau, Aufbau oder Zubau neu geschaffenen Teils größer ist als die Nutzfläche der alten Teile, insoweit eine gewisse „Indizwirkung“ haben könnte (dafür wohl T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 1 MRG Rz 94a; aA etwa Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006 [Teil 1], wobl 2006, 241 [247]) und ob dazu aus der vom Rekursgericht bezogenen Entscheidung 10 Ob 52/08g (= immolex 2008/112 [Prader] = wobl 2008/128) etwas zu gewinnen ist, muss vorliegend nicht beurteilt werden. Ein solches Überwiegen der Nutzfläche der „neuen“ Teile liegt hier nämlich gerade nicht vor.

Die vom Rekursgericht für erheblich erachtete Rechtsfrage stellt sich demnach nicht und auch die Antragsgegnerin macht eine solche nicht geltend. Der Revisionsrekurs ist daher zurückzuweisen.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragsteller haben auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Die Kostenbemessungsgrundlage bestimmt sich nach § 10 Z 3 lit a) sublit aa) RATG (Bemessungsgrundlage 2.000 EUR).

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E96564

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:00500B00152.10D.0209.000

Im RIS seit

03.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2013

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