

TE OGH 2022/10/20 5Ob165/22h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.10.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerin S*, vertreten durch Rudeck Schlager Rechtsanwalts KG in Wien, gegen die Antragsgegnerinnen 1. R*, 2. M*, beide vertreten durch Dr. Andreas Pistotnig, Rechtsanwalt in Wien, sowie sämtliche übrigen Mieter der Wohnhausanlage *, wegen § 37 Abs 1 Z 9 iVm § 17 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juni 2022, GZ 40 R 316/21y-65, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerin S*, vertreten durch Rudeck Schlager Rechtsanwalts KG in Wien, gegen die Antragsgegnerinnen 1. R*, 2. M*, beide vertreten durch Dr. Andreas Pistotnig, Rechtsanwalt in Wien, sowie sämtliche übrigen Mieter der Wohnhausanlage *, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9, in Verbindung mit Paragraph 17, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juni 2022, GZ 40 R 316/21y-65, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Das Erstgericht stellte den Betriebskostenschlüssel für die Liegenschaft der Antragstellerin unter Einbeziehung der vor den Terrassentüren der Reihenhäuser liegenden kleineren und der daran anschließenden größeren Flächen fest, die es jeweils als Loggia und daher nutzflächenrelevant wertete.

[2] Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung – soweit im Revisionsrekursverfahren relevant – dahin ab, dass es die vom Erstgericht festgestellten Nutzflächen der Reihenhäuser um die größere der in der „Feststellung der Naturmaße“ als solche ausgewiesenen Loggiaflächen reduzierte, die nicht mehr als Raum verstanden werden könnten.

[3] Den Entscheidungsgegenstand bewertete es mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu, weil aufgrund der speziellen Konfiguration der Loggiabereiche die Entscheidung über die Nutzflächenrelevanz in ihrer Bedeutung nicht über den Einzelfall hinausgehe.

[4] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Rechtliche Beurteilung

[5] 1. Der Begriff „Loggia“ kommt in keinem miet-/wohnungsrechtlichen Bundesgesetz vor (vgl Arthold, die Loggia, immo aktuell 2020, 161 [162]). Nach der gefestigten Rechtsprechung des Fachsenats (5 Ob 26/85; RIS-Justiz RS0069968) ist unter einer in die Nutzfläche einzurechnenden „Loggia“ ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Boden und einer Decke begrenzter Raum (also ein zumindest fünfseitig umbauter Raum) zu verstehen, der meist in das Gebäude eingeschnitten und dessen nach außen freie Öffnung durch ein Geländer oder eine Brüstung abgegrenzt ist. Für die Qualifikation eines Raums bei der Nutzflächenberechnung nach § 17 MRG als „Loggia“ ist somit darauf abzustellen, dass dieser an fünf Seiten von Mauerwerk oder einer ähnlich massiven Begrenzungswand umgeben ist (5 Ob 26/85), wobei bei der Frage, ob eine derartige Begrenzung vorliegt, die ähnlich massiv ist wie Mauerwerk, ein Beurteilungsspielraum besteht (5 Ob 107/01y [einfach verglaste Aluminiumkonstruktion – Nutzflächenrelevanz bejaht]; 5 Ob 12/08p [Abdeckung von Spalten in der Seitenbegrenzung mittels Holzleisten – Nutzflächenrelevanz verneint]). Mehrfach hat der Fachsenat darauf abgestellt, ob die in Frage stehende (Außen-)Fläche als „Raum“ angesehen werden kann, was im Regelfall eine Integration in den Baukörper voraussetzt (vgl 5 Ob 107/01y; 5 Ob 126/01t; 5 Ob 130/03h). Diese Beurteilung ist typischerweise von der Ausgestaltung im Einzelfall abhängig, sodass der Oberste Gerichtshof nur dann korrigierend eingzugreifen hätte, wenn das Rekursgericht den ihm offenstehenden Beurteilungsspielraum verlassen hätte (vgl RS0069885 [T1, T7]). Dies ist hier nicht der Fall. [5] 1. Der Begriff „Loggia“ kommt in keinem miet-/wohnungsrechtlichen Bundesgesetz vor vergleiche Arthold, die Loggia, immo aktuell 2020, 161 [162]). Nach der gefestigten Rechtsprechung des Fachsenats (5 Ob 26/85; RIS-Justiz RS0069968) ist unter einer in die Nutzfläche einzurechnenden „Loggia“ ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Boden und einer Decke begrenzter Raum (also ein zumindest fünfseitig umbauter Raum) zu verstehen, der meist in das Gebäude eingeschnitten und dessen nach außen freie Öffnung durch ein Geländer oder eine Brüstung abgegrenzt ist. Für die Qualifikation eines Raums bei der Nutzflächenberechnung nach Paragraph 17, MRG als „Loggia“ ist somit darauf abzustellen, dass dieser an fünf Seiten von Mauerwerk oder einer ähnlich massiven Begrenzungswand umgeben ist (5 Ob 26/85), wobei bei der Frage, ob eine derartige Begrenzung vorliegt, die ähnlich massiv ist wie Mauerwerk, ein Beurteilungsspielraum besteht (5 Ob 107/01y [einfach verglaste Aluminiumkonstruktion – Nutzflächenrelevanz bejaht]; 5 Ob 12/08p [Abdeckung von Spalten in der Seitenbegrenzung mittels Holzleisten – Nutzflächenrelevanz verneint]). Mehrfach hat der Fachsenat darauf abgestellt, ob die in Frage stehende (Außen-)Fläche als „Raum“ angesehen werden kann, was im Regelfall eine Integration in den Baukörper voraussetzt vergleiche 5 Ob 107/01y; 5 Ob 126/01t; 5 Ob 130/03h). Diese Beurteilung ist typischerweise von der Ausgestaltung im Einzelfall abhängig, sodass der Oberste Gerichtshof nur dann korrigierend eingzugreifen hätte, wenn das Rekursgericht den ihm offenstehenden Beurteilungsspielraum verlassen hätte vergleiche RS0069885 [T1, T7]). Dies ist hier nicht der Fall.

[6] 2. Dass die kleinere, unmittelbar der Terrassentüre der Reihenhäuser vorgelagerte Fläche, die in den Baukörper derart eingeschnitten ist, dass sie links und rechts durch eine Mauer, darunter durch die Terrasse und darüber durch den ersten Stock des Reihenhauses begrenzt wird, als Loggia zu werten und daher nutzflächenrelevant ist, ist im Revisionsrekursverfahren nicht mehr strittig. Die daran anschließende größere Fläche wird zwar unten durch die Terrasse und rechts und links durch zwei Mauern, die an die Außenfassade des Hauses fügenlos anschließen und von der Terrasse über das Erdgeschoss und den ersten Stock des Reihenhauses bis zum vorgezogenen Dach reichen, begrenzt. Eine unmittelbare Abgrenzung dieses Bereichs zwischen Erdgeschoss und erstem Stock gibt es nach den Feststellungen aber nicht, diese wird erst oberhalb des ersten Stocks des Reihenhauses durch ein vorgezogenes Dach gebildet. Wenn das Rekursgericht davon ausging, diese Fläche sei in den Baukörper nicht eingeschnitten, lasse kein Raumgefühl mehr zu, woran nichts ändere, dass das erste Obergeschoß Teil des Reihenhauses sei, weshalb sie nach allgemeiner Anschauung daher nicht mehr als Raum zu verstehen sei, ist dies im Einzelfall nicht zu beanstanden. Soweit die Revisionsrekurswerberin dagegen einwendet, die höchstgerichtliche Rechtsprechung verlange über das Kriterium der fünf-seitigen (massiven) Begrenzung hinaus keine weiteren Anforderungen für die Qualifikation als

Raum, widerspricht dies der bereits zitierten Rechtsprechung des Fachsenats (5 Ob 126/01t; 5 Ob 130/03h; RS0069885 [T4]), die eben darauf abstellt, ob die in Frage stehende (Außen-)Fläche als „Raum“ angesehen werden kann. Eine Abweichung von höchstgerichtlicher Rechtsprechung ist daher nicht zu erkennen.

[7] 3. Die im Revisionsrekurs zitierte Entscheidung 5 Ob 105/88 ist nicht einschlägig. Dort hatte der Oberste Gerichtshof die Bodenfläche eines Aufzugsschachts für einen nur innerhalb des Mietobjekts verwendbaren und sich über mehrere Etagen erstreckenden Aufzug zu beurteilen und ging von dessen Nutzflächenrelevanz aus. Für die hier zu beurteilende Frage, ob eine dem Mietobjekt vorgelagerte freie Fläche als „Raum“ und damit als Loggia und nutzflächenrelevant zu werten ist, bietet diese Entscheidung keine Aufschlüsse.

[8] 4. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [8] 4. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E136820

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00165.22H.1020.000

Im RIS seit

22.12.2022

Zuletzt aktualisiert am

25.05.2023

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