

Zur Nutzflächenrelevanz von Räumen

immolex 2026/61

§ 17 MRG

OGH 30. 10. 2025, 5 Ob 29/25p

objektive Unvermietbarkeit; Unbrauchbarkeit

Die Nutzflächenrelevanz von Räumen hängt von deren Vermietbarkeit ab, jeder zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken selbständig vermietbare Raum ist in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen. Auch eine Wohnung im Zustand der „Kategorie D unbrauchbar“ ist unsaniert zu einem dieser Kategorie entsprechenden Nettohauptmietzins vermietbar.

Sachverhalt:

Die ASt sind die Mieter einer Wohnung, der AG ist der Vermieter und Eigentümer der Liegenschaft, Gegenstand des Verfahrens ist die Verteilung der Gesamtkosten.

Das ErstG stellte die Nutzflächen der einzelnen Mietgegenstände und die daraus folgenden prozentuellen Anteile der einzelnen Mietgegenstände an den Gesamtkosten der Liegenschaft ziffern-

mäßig fest. In diese Nutzflächenaufstellung und Anteilsberechnung bezog es die Räume des Objekts Top 7 des Hauses mit ein.

Das RekG gab dem Rek des AG, der sich gegen die Einbeziehung des Objekts Top 7 richtete, nicht Folge und ließ den RevRek nicht zu.

Der aoRevRek des AG zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Aus der Begründung:

Der Anteil eines Mietgegenstands an den Gesamtkosten des Hauses bestimmt sich - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen Mietern des Hauses und der Ausnahmebestimmung des § 17 Abs 1a MRG - nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstands zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses.

Bei der Ermittlung der Nutzfläche aller „Mietgegenstände“ des Hauses ist daher darauf abzustellen, ob es sich objektiv um einen Raum handelt, der vermietet oder vermietbar ist oder vom Vermieter benützt wird (RS0069814 [T 2]; vgl auch RS0107266 [T 1]).

Die Nutzflächenrelevanz von Räumen hängt somit von deren Vermietbarkeit ab. Jeder zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken selbständig vermietbare Raum ist in die Nutzflächenberechnung einzubeziehen (RS0069959 [T 1]).

Ob die Eignung für Wohnzwecke oder Geschäftszwecke besteht, ist weder nach der subjektiven Ansicht der Vertragsteile noch nach der tatsächlichen Verwendung, sondern nach dem objektiven Zustand der Räume zu beurteilen (RS0070105; RS0069814 [T 1]). Eine durch den objektiven Zustand der Objekte indizierte Vermietbarkeit hat der Vermieter zu widerlegen; Zweifel an der Unvermietbarkeit gehen zu seinen Lasten (RS0116999 [T 1]; RS0070105 [T 2]; RS0069814 [T 10]).

Der AG bestreitet die Nutzflächenrelevanz der Räume des Objekts Top 7 im Wesentlichen mit der Begründung, dass diese „frühere“ Wohnung nach ihrem derzeitigen Bau- und Ausstattungszustand nicht einmal die Mindesteigenschaften einer Wohnung aufweise und daher nicht ausgebauten, nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeigneten Dachbodenräumen gleich zu halten sei.

Mit dieser Argumentation setzt sich der AG über den festgestellten Sachverhalt hinweg, nach dem das Objekt Top 7 als Wohnung im derzeitigen Zustand der „Kategorie D unbrauchbar“ entspricht und auch unsaniert zu einem dieser Kategorie entsprechenden Nettohauptmietzins vermietbar ist. Unter einer Wohnung ist nach dem allgemeinen Sprachgebrauch und der Verkehrsauffassung ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (vgl. RS0079355). Die hier festgestellte Unbrauchbarkeit, die darauf zurückzuführen ist, dass nach der Sanierung der Deckenkonstruktion der erforderliche Wiederaufbau des Fußbodens unterblieb, schließt die Vermietbarkeit als Wohnung insofern nicht aus, als es den Vertragsparteien überlassen bleibt, das Maß der Gebrauchsfähigkeit des Bestandgegenstands zu bestimmen (RS0021044).

Durch die Regelung des § 17 MRG sollte außerdem ein möglichst stabiler, von vorübergehenden Änderungen weitgehend unbeeinflusster Verteilungsschlüssel für die Kosten des Hauses geschaffen werden. Eine bloß vorübergehende (nur bis zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht andauernde) Unbrauchbarkeit ist daher für die Festsetzung des Nutzflächenschlüssels ohne Bedeutung (RS0069860). Sinngemäß Gleiches gilt für die aus dem Recht des Mieters auf Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands nach § 9 MRG folgende Duldungspflicht des Vermieters.

Die objektive Unvermietbarkeit eines Objekts kann sich zwar auch aus seiner Widmung für Gemeinschaftszwecke ergeben. Aber auch hierbei ist zur Wahrung eines stabilen, keiner Manipulation zugänglichen und jederzeit leicht feststellbaren Aufteilungsschlüssels für die Bewirtschaftungskosten des Hauses ein strenger Maßstab anzulegen. Die Widmung muss eindeutig, dauerhaft und einer

einseitigen Abänderung durch den Vermieter entzogen sein (RS0116999; RS0069814 [T 7]; vgl. auch RS0116795).

Die nach dem festgestellten Zustand der Räume (Wohnung der Kategorie D unbrauchbar) indizierte Vermietbarkeit könnte der Vermieter zwar widerlegen. Das ist dem AG nach den Feststellungen aber nicht gelungen. Die Beurteilung des RekG, die Räume der Top Nr 7 seien auch im unsanierten Zustand iSd § 17 Abs 1 MRG nutzflächenrelevant, entspricht damit den Rechtsprechungsgrundsätzen und ist nicht korrekturbedürftig.

Anmerkung:

Bei der Verteilung der Gesamtkosten eines sich in mehrere Bestandobjekte aufgegliederten Gebäudes ist es für den einzelnen Bestandnehmer von Interesse, dass möglichst viele Räume als Nutzfläche gewertet werden. Der Anteil an den Gesamtkosten bemisst sich nämlich mangels anders lautender Vereinbarung am Verhältnis der Nutzfläche eines Bestandgegenstands zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses. Faktisch jeder Raum ist objektiv vermietbar und ist damit als Nutzfläche zu werten, allem voran vor dem Hintergrund, dass es letztlich den Parteien überlassen bleibt, das Maß der Gebrauchsfähigkeit zu bestimmen (vgl. RS0021044). So kann etwa nahezu jeder Raum als Lager dienen.

Die Vermietbarkeit wird vermutet und abgesehen von den positivierten Ausnahmen in § 17 Abs 2 MRG und der nicht einseitig revidierbaren Widmung eines Raums als Gemeinschaftsfläche wie Trockenräumen, Abstellräume für Fahrräder oder Kinderwagen (vgl. RS0116999), obliegt es dem Bestandgeber, einen Raum aufgrund seines Zustands als unvermietbar nachzuweisen. Dies hat auch der AG in der hier besprochenen Entscheidung versucht, wobei es dem festgestellten Sachverhalt folgend dabei auch geblieben ist.

Eine wohl nicht zu behebende Rechtsunsicherheit birgt der Umstand, dass es sich um eine Frage des Einzelfalls handelt, ob ein bestimmtes Objekt zur Nutzung für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet ist. Damit ist der Umstand hinzunehmen, dass ein Raum in einem Verfahren als vermietbar, während in einem anderen Verfahren ein ähnlicher Raum als unvermietbar festgestellt wird.

Dem Zweck und Wortsinn des § 17 MRG entsprechend und der darauf aufbauenden Judikatur ist im Zweifel immer von einer Vermietbarkeit auszugehen, was die vorliegende Entscheidung unterstreicht und dem Rechtsanwender bewusst sein muss.

In Zeiten, in denen die Diskussion über die Hintanhaltung von Leerstand immer wieder präsent ist, stellt § 17 MRG und die dazu vorherrschende strenge Rsp sicher einen Anreiz, wenn auch einen eher geringen, dar, Räume nicht ungenutzt zu belassen, da dies deren Nutzflächenrelevanz grundsätzlich keinen Abbruch tut.

MMag. **Manuel Steffen**, LL.M., ist RA in Wien.