MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

Zum Vollausnahmebereich des MRG: â??Ein- und Zwei-Objekte-Hausâ?? â?? OGH 03.06.2025, 5 Ob 151/24b

Description

Date Created
16.08.2025
Meta Fields

Inhalt : Nach Ã¶sterreichischem Recht unterliegen MietverhÃ¤ltnisse Ã¼ber RÃ¤ume (**Raummiete**) entweder dem MRG vollstÃ¤ndig, teilweise oder aber stattdessen dem ABGB. Die Unterscheidung ist auf Rechtsfolgenseite bedeutsam, weil je nach Einordnung andere Rechtsfolgen einschlÃ¤gig sind: Beispielsweise regelt **Â§ 16 MRG** ausschlieÃ?lich fÃ¼r HauptmietvertrÃ¤ge im **Vollanwendungsbereich** des **MRG**, wie der Hauptmietzins zu bilden ist; Ã¼berschreitet der **Hauptmietzins** die nach den **Vorgaben** des Â§ 16 MRG zulÃ¤ssige HÃ¶he, so ist der Ã¼berschieÃ?ende Betrag an den Mieter zurÃ¼ckzuzahlen. Ob der konkrete Hauptmietzins anhand der Regeln des Â§ 16 MRG (Vollanwendungsbereich des MRG) zu bilden ist, war auch in der vorliegenden Entscheidung OGH 5 Ob 151/24b strittig: Ausgangspunkt war ein Antrag der **Mieterin**, mit dem diese den ihr vorgeschriebenen Hauptmietzins **gerichtlich Ã¼berprÃ¼fen** lassen wollte. Vermieterseitig wurde entgegnet, dass das konkrete MietverhÃ¤ltnis wegen Â§ 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht dem MRG unterliege und daher der der Mieterin vorgeschriebene Hauptmietzins auch nicht den Regeln des Â§ 16 MRG standhalten mÃ¼sse. Die erste Instanz vertrat die Ansicht, dass das MietverhÃ¤ltnis in den Vollanwendungsbereich des MRG fÃ¤llt und daher auch Â§ 16 MRG anzuwenden sei; die zweite Instanz sowie der OGH waren anderer Meinung. Nach **Â§ 1 Abs 2 Z 5 MRG** ist ein MietverhÃ¤ltnis dann nicht nach den Regeln des MRG zu beurteilen (**Vollausnahme** vom MRG, sodass das in diesem Punkt fÃ¼r den Vermieter groÃ?zÃ¼gigere ABGB anwendbar ist), wenn sich in dem konkreten GebÃ¤ude ***maximal* zwei selbstständige** Mietobjekte, seien es Wohnungen oder GeschÃ¤ftsrÃ¤ume, befinden (â??Ein- oder Zwei-Objekte-Hausâ??, zB: Ein- oder Zweifamilienhaus), wobei nachtrÃ¤glich errichtete DachbÃ¶den unbeachtlich sind und daher nicht mitgezÃ¤hlt werden. Nach der gefestigten Rechtsprechung des OGH darf in dem GebÃ¤ude in diesem Sinne neben den maximal zwei vorhandenen Mietobjekten ***kein* weiterer, selbstständig vermietbarer Raum** vorhanden sein, weil sonst drei Mietobjekte vorlÃ¤gen. Die diesbezÃ¼gliche Beurteilung hat anhand des objektiven baulichen Zustandes zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages (vorliegend: Abschluss des Mietvertrages mit der konkreten Mieterin) zu erfolgen; auf die konkrete Widmung und die frÃ¼here oder geplante zukÃ¼nftige Verwendung kommt es dabei nicht an. **Nicht** als ein solcher **selbstständig vermietbarer Raum** gelten â?? jedenfalls im Ausgangspunkt â?? jedoch typische **â??NebenrÃ¤umeâ??** (zB: Abstellraum, Kellerraum, Garage), weil solche RÃ¤ume nach der Verkehrsauffassung in Wahrheit einer vorhandenen Wohnung/einem vorhandenen GeschÃ¤ftsraum zuzurechnen sind â?? sie bleiben daher bei der ZÃ¤hlung der Mietobjekte auÃ?en vor. Ein solcher Nebenraum bildet andererseits aber dann wiederum einen selbstständig vermietbaren Raum, wenn er tatsÃ¤chlich selbstständig vermietet ist bzw mitunter auch im Falle der Eigennutzung (Nutzung durch den Vermieter selbst), die einer Vermietung gleichkommt. Im vorliegenden Fall befanden sich in dem konkreten GebÃ¤ude neben zwei Wohnungen auch KellerrÃ¤umlichkeiten, die als Hobbyraum oder Wohnung fÃ¼r â??geringe WohnansprÃ¼cheâ?? (Souterrain) eingestuft wurden. Diese RÃ¤umlichkeiten waren weder vermietet noch in Eigengebrauch. Nach Ansicht der Mieterin wÃ¼rde es sich bei diesen KellerrÃ¤umlichkeiten aber dennoch um ein selbstständig vermietbares (drittes) Mietobjekt handeln, sodass der ihr vorgeschriebene Hauptmietzins an Â§ 16 MRG zu messen sei. Als BegrÃ¼ndung fÃ¼hrte sie ins Felde, dass die KellerrÃ¤umlichkeiten selbstständig *zugÃ¤nglich* seien. Nach Ansicht des OGH â?? dies ist fÃ¼r die Praxis eine durchaus beachtliche Erkenntnis â?? verhindert die bloÃ?e **selbstständige ZugÃ¤nglichkeit** einer RÃ¤umlichkeit allein nicht zwingend, dass die betroffene RÃ¤umlichkeit in Wahrheit bloÃ? Bestandteil eines vorhandenen Mietobjektes ist. In dem konkreten Fall blieben die KellerrÃ¤umlichkeiten daher mangels **weiterer Indizien** fÃ¼r ihre aktuelle selbstständige Vermietbarkeit bei der ZÃ¤hlung der Mietobjekte unberÃ¼cksichtigt, sodass sich in dem GebÃ¤ude zum maÃ?geblichen Zeitpunkt (Abschluss Mietvertrag mit der Mieterin) nur zwei Wohnungen befanden: Das MRG war nicht anzuwenden und war der Hauptmietzins nicht an den Vorgaben des Â§ 16 MRG zu messen.