

Zum Vollaussnahmebereich des MRG: "Ein- und Zwei-Objekte-Haus" " OGH 03.06.2025, 5
Ob 151/24b

Description

Date Created

16.08.2025

Meta Fields

Inhalt : Nach Österreichischem Recht unterliegen Mietverhältnisse über Räume (**Raummiete**) entweder dem MRG vollständig, teilweise oder aber stattdessen dem ABGB. Die Unterscheidung ist auf Rechtsfolgenseite bedeutsam, weil je nach Einordnung andere Rechtsfolgen einschlägig sind: Beispielsweise regelt **Â§ 16 MRG** ausschließlich für Hauptmietverträge im **Vollanwendungsbereich** des **MRG**, wie der Hauptmietzins zu bilden ist; überschreitet der **Hauptmietzins** die nach den **Vorgaben** des **Â§ 16 MRG** zulässige Höhe, so ist der überschüssige Betrag an den Mieter zurückzuzahlen. 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 überprüfen** lassen wollte. Vermieterseitig wurde entgegnet, dass das konkrete Mietverhältnis 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 müsse. Die erste Instanz vertrat die Ansicht, dass das Mietverhältnis in den Vollanwendungsbereich des MRG fällt 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 Mietverhältnis dann nicht nach den Regeln des MRG zu beurteilen (**Vollausnahme** vom MRG, sodass das in diesem Punkt für den Vermieter größere ABGB anwendbar ist), wenn sich in dem konkreten Gebäude **maximal zwei selbstständig** Mietobjekte, seien es Wohnungen oder Geschäftsräume, befinden (Ein- oder Zwei-Objekte-Haus, zB: Ein- oder Zweifamilienhaus), wobei nachträglich errichtete Dachböden unbeachtlich sind und daher nicht mitgezählt werden. Nach der gefestigten Rechtsprechung des OGH darf in dem Gebäude in diesem Sinne neben den maximal zwei vorhandenen Mietobjekten **kein weiterer, selbstständig vermietbarer Raum** vorhanden sein, weil sonst drei Mietobjekte vorlägen. Die diesbezügliche 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 frühere oder geplante zukünftige Verwendung kommt es dabei nicht an. **Nicht** als ein solcher **selbstständig vermietbarer Raum** gelten jedenfalls im Ausgangspunkt jedoch typische **Nebenräume** (zB: Abstellraum, Kellerraum, Garage), weil solche Räume nach der Verkehrsauffassung in Wahrheit einer vorhandenen Wohnung/einem vorhandenen Geschäftsraum zuzurechnen sind sie bleiben daher bei der Zählung der Mietobjekte außen vor. Ein solcher Nebenraum bildet andererseits aber dann wiederum einen selbstständig vermietbaren Raum, wenn er tatsächlich 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 Gebäude neben zwei Wohnungen auch Kellerräumlichkeiten, die als Hobbyraum oder Wohnung für geringe Wohnansprüche (Souterrain) eingestuft wurden. Diese Räumlichkeiten waren weder vermietet noch in Eigengebrauch. Nach Ansicht der Mieterin würde es sich bei diesen Kellerräumlichkeiten aber dennoch um ein selbstständig vermietbares (drittes) Mietobjekt handeln, sodass der ihr vorgeschriebene Hauptmietzins an **Â§ 16 MRG** zu messen sei. Als Begründung führte sie ins Felde, dass die Kellerräumlichkeiten selbstständig **zugänglich** seien. Nach Ansicht des OGH dies ist für die Praxis eine durchaus beachtliche Erkenntnis verhindert die bloße **selbstständige Zugänglichkeit** einer Räumlichkeit allein nicht zwingend, dass die betroffene Räumlichkeit in Wahrheit bloßer Bestandteil eines vorhandenen Mietobjektes ist. In dem konkreten Fall blieben die Kellerräumlichkeiten daher mangels **weiterer Indizien** für ihre aktuelle selbstständige Vermietbarkeit bei der Zählung der Mietobjekte unberücksichtigt, sodass sich in dem Gebäude zum maßgeblichen 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.