

# TE OGH 1985/10/1 50b76/85 (50b77/85)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.10.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Warta, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in den verbundenen Mietrechtssachen der Antragsteller 1.) Kifayet A, Arbeiter, Linz-Hart, Traunfellnerstraße 3, 2.) Talat B, Arbeiter, ebendort, beide vertreten durch Wolfgang C, Sekretär des Mieterschutzverbandes Österreichs, Landesleitung Oberösterreich, Linz, Museumstraße 5, wider die Antragsgegner Josef und Waltraud D, Hauseigentümer, Traun, Hermann Bahrweg 11, vertreten durch Dr. Sigfried E, Sekretärin des Bezirksverbandes Linz der Haus- und Grundbesitzer Oberösterreichs, Linz, Spittelwiese 13, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 30. Mai 1985, GZ 13 R 736, 737/84-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 31. Juli 1984, GZ Msch 12, 13/84-6, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind die Eigentümer des Hauses Linz-Hart, Traunfellnerstraße 3. Es handelt sich dabei um ein unterkellertes, aus Erdgeschoß und Mansardenräumlichkeiten bestehendes Haus mit einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup>, das in den 50er-Jahren auf Grund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1950 in mehrjähriger Bauzeit errichtet wurde. Die Benützungsbewilligung wurde am 3. Februar 1959 erteilt. Seit 1973 wurde das Haus zunächst zum Teil, in der Folge zur Gänze vermietet.

Der Erstantragsteller Kifayet A ist auf Grund eines mündlichen Mietvertrages etwa seit Dezember 1976 Mieter der im Dachgeschoß gelegenen und aus drei Räumen im Gesamtausmaß von rund 45 m<sup>2</sup> bestehenden Wohnung; ein Zimmer weist 25,50 m<sup>2</sup>, ein im Bauplan als Kabinett eingetragenes Zimmer 12,70 m<sup>2</sup> und ein weiteres Zimmer 7,50 m<sup>2</sup> auf. Er benützt ferner die im Keller eingerichtete Toilette sowie den Garten. Küche und Schlafzimmer sind möbliert. In der Küche befinden sich eine Kredenz sowie ein E-Herd, im Schlafzimmer Doppelbetten, Nachtkästchen, Tisch, Kasten und Vorhänge. Beheizt werden die Räumlichkeiten mit einem dem Erstantragsteller gehörenden Holz-Kohle-Ofen. Der Erstantragsteller bezahlte von Dezember 1976 bis Dezember 1980 monatlich 1.000 S, von Jänner 1981

bis Dezember 1982 monatlich 1.300 S, von Jänner 1983 bis Dezember 1983 monatlich 1.500 S sowie seit Jänner 1984 monatlich 2.000 S an Mietzins; darin sind alle Betriebskosten mit Ausnahme der Strom- und Wassergebühren enthalten.

Der Zweitantragsteller Talat B mietete im Juli 1977 das gesamte Erdgeschoß des gegenständlichen Wohnhauses. Das Gesamtflächenausmaß der Räumlichkeiten im Erdgeschoß beträgt - ohne den an den Hauseingang anschließenden Vorraum - rund 70 m<sup>2</sup>. Im einzelnen stellen sich die Räumlichkeiten im Erdgeschoß laut Bauplan wie folgt dar: ein Wohnzimmer mit 17,22 m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer mit 14,27 m<sup>2</sup>, ein Kinderzimmer mit 14,50 m<sup>2</sup>, ein Kabinett mit 8,58 m<sup>2</sup>, die Kochnische mit 8 m<sup>2</sup>, ein weiterer Raum mit rund 4 m<sup>2</sup> und das Bad (samt WC) mit 4,50 m<sup>2</sup>. Aus Kostengründen nahm der Zweitantragsteller mit Erlaubnis der Antragsgegner eine zweite Familie in Untermiete auf, wobei sich der Zweitantragsteller und dessen Untermieter die Benützung der einzelnen Räumlichkeiten im Erdgeschoß selbst aufteilten. Diese Aufteilung erfolgte dergestalt, daß der Zweitantragsteller die beiden Räume, die vom Vorraum aus gesehen geradeaus gelegen sind, benützt. Das Gesamtflächenausmaß dieser beiden Räume beträgt 31 m<sup>2</sup>. Die beiden verbleibenden Räume werden von den Untermietern des Zweitantragstellers bewohnt. Gemeinsam benützen diese beiden Parteien die Küche und das Bad samt WC, welche Räume insgesamt dem strukturellen Wohnverband des Erdgeschoßes eingebunden sind. Bad und Küche sind vollständig möbliert. In allen Räumlichkeiten sind Parkettböden vorhanden. Beim Einzug des Zweitantragstellers war das Schlafzimmer mit Doppelbett, Nachtkästchen, Kasten, Tisch und Vorhängen eingerichtet. Die Küche wurde 1973 mit E-Herd, Kühlschrank, Dunstabzug, Wandverbau, Spüle und einer kompletten Sitzgruppe ausgestattet. Für das Erdgeschoß besteht eine Zentralheizung, die jedoch von Anfang an vom Zweitantragsteller nicht benützt wurde, weil dieser einen eigenen Holz-Kohle-Ofen betrieb. Weiter benützt der Zweitantragsteller gleichfalls den Garten sowie den Keller. Der Zweitantragsteller bezahlte für seine beiden Räume an Mietzins von Juli 1977 bis Dezember 1980 monatlich 1.000 S, von Jänner 1981 bis Dezember 1982 monatlich 1.300 S, von Jänner 1983 bis Dezember 1983 monatlich 1.500 S und seit Jänner 1984 monatlich 2.000 S an die Antragsgegner. Darin sind die Betriebskosten mit Ausnahme der Wasser- und Stromgebühren enthalten. Die Mietzinse der Untermieter des Zweitantragstellers sind denen des Zweitantragstellers angeglichen. Früher wurde die gesamte Miete für das Erdgeschoß gemeinsam von beiden Familien bezahlt, wobei der Zweitantragsteller das Geld an die Antragsgegner übergab. Vor etwa einem Jahr haben sich jedoch der Zweitantragsteller und dessen Untermieter zerstritten; seither liefern sie ihre Mietzinse jeweils getrennt an die Antragsgegner ab. Die Antragsgegner hielten trotzdem an der ursprünglichen Gesamtvermietung des Erdgeschoßes an den Zweitantragsteller fest und schlossen deswegen keinen gesonderten Mietvertrag mit dem Untermieter des Zweitantragstellers. Die Parterrräume sind jeweils durch Wohnungstüren miteinander verbunden.

Mit Schriftsatz vom 22. Februar 1984 beantragte Kifayet A zu Msch 12/84 des Erstgerichtes gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Entscheidung darüber, daß auf Grund der Quadratmeterzahl seiner Wohnung von 20 m<sup>2</sup> ein monatlich gesetzlich höchstzulässiger Hauptmietzins von 80 S zuzüglich 10 % Umsatzsteuer, sohin insgesamt von 88 S, gelte und daß seit Beginn des Mietverhältnisses durch die Einhebung von 2.000 S durch die Antragsgegner das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um 1.922 S monatlich überschritten worden sei. Gemäß § 37 Abs 4 MRG sollten die Antragsgegner zum Rückersatz des bis einschließlich Februar 1984 aufgelaufenen überzahlungsbetrages von 167.214 S (= 87 Monate x 1.922 S), vorbehaltlich weiterer überschreibungsbeträge, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution verpflichtet werden. Sollte sich im Verfahren die Unanwendbarkeit des § 16 Abs 3 MG herausstellen, so möge eventualiter entschieden werden, daß es sich bei seiner Wohnung um eine in die Ausstattungskategorie D fallende Wohnung handle und somit ab März 1984 der sich gemäß § 44 MRG errechnende Mietzins gelte. Zur Begründung führte der Antragsteller aus, daß er seit Dezember 1976 Mieter in dem der Gegenseite eigentümlichen Haus sei und in diesem Objekt eine aus Zimmer und Küche im Gesamtausmaß von 20 m<sup>2</sup> bestehende Wohnung benütze. Das WC befinde sich außerhalb der Wohnung und werde auch von anderen Hausbewohnern mitbenützt. Bei dem Wohnhaus handle es sich um einen Altbau, der bis zum 31. Dezember 1981 zur Gänze dem Mietengesetz bzw. Zinsstoppgesetz unterlegen sei und demnach seit 1. Jänner 1982 zur Gänze unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes falle. Da gemäß § 16 Abs 3 MG der monatliche Hauptmietzins für eine Substandardwohnung der Betrag von 4 S/m<sup>2</sup> im Monat nicht übersteigen dürfe, er aber tatsächlich monatlich 2.000 S, also 100 S/m<sup>2</sup>, bezahlt habe, sei die über die Höhe des Mietzins geschlossene Vereinbarung rechtsunwirksam gewesen, weshalb gemäß § 43 Abs 2 MRG die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiter anzuwenden seien.

Mit textgleichem Schriftsatz vom 22. Februar 1984 beehrte Talat B zu Msch 13/84 des Erstgerichtes gleichfalls die

Entscheidung in der bereits zuvor bei Kifayet A angeführten Art. Talat B sei seit Juni 1977 ebenfalls Mieter im Haus der Antragsgegner und bewohne dort eine aus zwei Zimmern im Gesamtausmaß von 30 m<sup>2</sup> bestehende Wohnung. Das WC befindet sich ebenfalls außerhalb der Wohnung und werde von den anderen Hausbewohnern mitbenützt. Auf Grund der Quadratmeterzahl handle es sich somit um eine Substandardwohnung, wofür der gesetzlich zulässige Hauptmietzins höchstens 120 S zuzüglich 10 % Umsatzsteuer, somit insgesamt 132 S monatlich, betragen dürfe. Tatsächlich seien aber von den Antragsgegnern monatlich 2.000 S eingehoben worden, so daß das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um 1.868 S monatlich überschritten worden sei. Gemäß § 37 Abs 4 MRG sollten die Antragsgegner ebenfalls zum Rückersatz der bis einschließlich Februar 1984 (81 Monate x 1.868 S) aufgelaufenen Überzahlungsbeträge von

151.308 S, vorbehaltlich weiterer Überschreibungsbeträge, binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution verpflichtet werden. In eventu beantragte auch Talat B die Entscheidung, daß es sich bei seiner Wohnung um eine in die Ausstattungskategorie D fallende Wohnung handle und somit ab März 1984 der sich gemäß § 44 MRG zu errechnende Mietzins gelte.

Die beiden Anträge wurden zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Die Antragsgegner bestritten das Vorbringen der Antragsteller und wendeten ein, daß es sich bei dem gegenständlichen Haus um ein Siedlungshaus handle, für das die Baubewilligung im Jahr 1950 erteilt worden sei und das aus nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen bestehe, weshalb gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes hinsichtlich der Zinsbildung nicht anzuwenden seien. Schon nach der Struktur des Hauses handle es sich um ein typisches Einfamilienhaus, das eben aus Erdgeschoß sowie Mansardenräumlichkeiten bestehe.

Auf diese Einwendungen replizierten die Antragsteller, daß sich in diesem Haus eine dritte Wohnung befinde, welche auch von einer dritten Familie bewohnt werde, so daß der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht erfüllt sei.

Das Erstgericht wies die Anträge der Antragsteller ab. Es gelangte sowohl auf Grund der Gesamtgröße des Hauses (rund 120 m<sup>2</sup>) als auch auf Grund der baulichen Anlage der Einzelräumlichkeiten (Bad und WC im Erdgeschoß) zu dem Ergebnis, daß es sich bei dem Haus Linz-Hart, Traunfellnerstraße 3, um ein Einfamilienhaus handle, welches jedenfalls nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen aufweise. Demnach erfülle das streitgegenständliche Haus die Tatbestandsvoraussetzungen des § 1 Abs 4 Z 2 MRG, sodaß die §§ 16 und 44 MRG nicht anzuwenden seien und demnach eine freie Mietzinsvereinbarung möglich sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig. Es führte aus:

Nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG gälten für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnungen, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen worden seien oder würden, nicht zählten, nur die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 des MRG, jedoch nicht die übrigen Bestimmungen des ersten und zweiten Hauptstückes des MRG. Das MRG enthalte keine Definition des Ein- bzw. Zweifamilienhauses bzw. der selbständigen Wohnung.

Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des MRG (vgl. Würth-Zingher, MRG, 7) berücksichtige der 4. Absatz des § 1 MRG die bei Neubauten, bei Ein- oder Zweifamilienhäusern und bei Mietgegenständen, die im Wohnungseigentum stünden, bestehenden besonderen Umstände und Interessen. Nach einer weiteren Bestimmung, nämlich § 30 Abs 2 Z 8 zweiter Halbsatz MRG, entfalle die im ersten Halbsatz dieser Gesetzesstelle angeordnete Abwägung der beiderseitigen Interessen a) wenn es sich um ein gemietetes Einfamilienhaus oder um Teile eines Einfamilienhauses handle,

b) wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer vermietete Eigentumswohnung handle. Die Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des MRG führten zu diesen im § 28 der Regierungsvorlage enthaltenen Fällen des Entfalles der Interessenabwägung aus, daß hiedurch auf die besonderen Verhältnisse Rücksicht genommen werde, die bei einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung bestünden, da diese in der Regel nur zur Befriedigung des Eigenbedarfes errichtet würden. Weiter werde in den Erläuterungen ausgeführt, daß zum Begriff des Einfamilienhauses die Bauordnungen verglichen werden sollten. So gelte nach § 2 Z 13 der niederösterreichischen Bauordnung als Einfamilienhaus ein höchstens zweigeschoßiges Gebäude mit eine Wohneinheit bildenden

Aufenthaltsräumen einschließlich Wohnmöglichkeiten für Hauspersonal (vgl. Würth-Zingher, MRG, 108). Unter einem Zweifamilienhaus sei daher ein Wohnhaus mit zwei selbständigen Wohnungen, unter einem Einfamilienhaus ein Wohnhaus mit nur einer selbständigen Wohnung zu verstehen (vgl. JBl 1985, 238).

Auch bezüglich der Definition der selbständigen Wohnung seien den einschlägigen Verwaltungsvorschriften Kriterien entnehmbar. So müßten gemäß § 23 Abs 1 der oberösterreichischen Bauverordnung Wohnungen, ausgenommen Kleinstwohnungen und Garconnieren, einschließlich der Nebenräume eine baulich in sich geschlossene nutzbare Mindestfläche von 45 m<sup>2</sup> aufweisen, aus mindestens zwei Aufenthaltsräumen bestehen und mit einer Kochgelegenheit und den erforderlichen sanitären Anlagen (Bad oder Dusche, Klosett) ausgestattet sein. In § 23 Abs 3 der genannten Verordnung würden die Voraussetzungen für Kleinstwohnungen und Garconnieren derart definiert, daß diese eine nutzbare Mindestfläche von 18 m<sup>2</sup> aufweisen und ebenfalls mit einer Kochgelegenheit und den erforderlichen sanitären Anlagen ausgestattet sein müßten. Im § 41 Abs 1 der Kärntner Bauvorschriften werde eine Wohnung derart definiert, daß diese einen baulich in sich geschlossenen Raumverband innerhalb eines Gebäudes darstelle, der den Bedürfnissen von Unterkunft und Haushaltsführung entsprechen müsse. Auch hier würden dann in Folgebestimmungen die Mindestnutzfläche sowie die Ausstattung mit sanitären Anlagen normiert. Daraus müsse gefolgert werden, daß es ein notwendiges Begriffsmerkmal der selbständigen Wohnung sei, daß diese in ihrer baulichen Struktur zu einer geordneten Haushaltsführung, sei es mit oder ohne Familie, geeignet sei. Für eine geordnete Haushaltsführung sei es unabdinglich, daß die selbständige Wohnung zumindest mit einer Kochgelegenheit ausgestattet sei und die notwendigen Aufenthaltsräume biete. Wie sich aus den Feststellungen ergebe, handle es sich bei dem Miethaus der Antragsgegner um ein aus Erdgeschoß und Mansardenräumlichkeiten bestehendes Wohnhaus mit einem Gesamtwohnkomplex von rund 120 m<sup>2</sup>. Betrachte man die Anlage der Räume im Erdgeschoß, so zeige sich, daß die Kochgelegenheit, die für eine geordnete Haushaltsführung unerlässlich sei, aus Utilitätsgründen im Raumverband so angeordnet sei, daß die für die Familie üblicherweise notwendigen Aufenthaltsräume wie etwa Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer im unmittelbaren Umkreis anschließen. Eine Trennung dieses Wohnkomplexes etwa durch einen Hausflur bzw. Gang sei aus den Bauplänen nicht ersichtlich. Vielmehr erhellte aus der baulichen Struktur des Erdgeschoßes deutlich, daß die gesamten Parterreräumlichkeiten als eine selbständige Wohnung im Sinne des Mietrechtsgesetzes aufzufassen seien.

Daß nun der Zweitantragsteller aus Kostengründen Untermieter aufgenommen habe, mit denen er sich die Benützung der Kochnische sowie des Bades samt WC teile, vermöge an der Tatsache nichts zu ändern, daß die Parterreräume in dem Haus als nur eine selbständige Wohneinheit aufzufassen seien, zumal sich der Zweitantragsteller und dessen Untermieter intern die Benützung der Einzelräumlichkeiten untereinander aufgeteilt hätten, wodurch jedoch an der Gesamtstruktur des Erdgeschoßes eine bauliche Änderung nicht vorgenommen worden sei.

Dieselben Überlegungen gälten auch für die vom Erstantragsteller gemieteten Räumlichkeiten im Dachgeschoß. Auch hier erhellte aus der baulichen Struktur - Kochgelegenheit im Raumverband und daran anschließend die notwendigen Aufenthaltsräume -, daß diese Räumlichkeiten selbständig für eine ordnungsgemäße Haushaltsführung geeignet seien und demnach ebenfalls als (eine) selbständige Wohneinheit aufzufassen seien.

Zusammenfassend ergebe sich demnach, daß das Haus Linz-Hart, Traunfellnerstraße 3, auf Grund seiner baulichen Struktur (Keller, Erdgeschoß und Mansardenzimmer) unter den Begriff des Zweifamilienhauses im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG zu subsumieren sei und nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen aufweise, so daß auf dieses Wohnhaus der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG zutrefte.

Wie bereits ausgeführt worden sei, gälten gemäß § 1 Abs 4 MRG zufolge des Ausnahmetatbestandes nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG nur die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG, jedoch nicht die übrigen Bestimmungen des ersten und zweiten Hauptstückes des MRG. Die Aufzählung der anzuwendenden Bestimmungen sei streng taxativ. Im vorliegenden Fall sei somit die Anwendung der §§ 16, 37, 43 und 44 MRG ausgeschlossen. Die Zinsbestimmung erfolge demnach nach freiem Ermessen, so daß eine Entscheidung im außerstreitigen Rechtsweg über die Angemessenheit der Hauptmietzinse bzw. die Frage, in welche Ausstattungskategorie die einzelne Wohnung falle, nicht begehrt werden könne. Da sich durch die Aufnahme eines Untermieters an der rechtlichen Qualifikation des streitgegenständlichen Miethauses nichts ändere, sei eine weitere Beweisaufnahme entbehrlich gewesen.

Der Revisionsrekurs sei deswegen für zulässig zu erklären gewesen, weil bislang außer der bereits zitierten Entscheidung JBI 1985, 238 eine höchstgerichtliche Judikatur zu den Begriffen des Ein- bzw. des Zweifamilienhauses und insbesondere der selbständigen Wohnung fehle.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der auf die Rechtsmittelgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag festzustellen, daß der nach dem Gesetz höchstzulässige monatliche Hauptmietzins in Ansehung der Wohnung des Erstantragstellers gemäß § 44 MRG in Verbindung mit § 16 Abs 2 Z 4 MRG ab März 1984 181,50 S einschließlich Umsatzsteuer, in Ansehung der Wohnung des Zweitantragstellers gemäß § 16 Abs 3 MG aber seit Beginn des Mietverhältnisses 132 S einschließlich Umsatzsteuer betrage; gemäß § 37 Abs 4 MRG mögen die Antragsgegner verhalten werden, dem Zweitantragsteller binnen 14 Tagen bei Exekution 151.308 S zu zahlen.

Die Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zwar gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die Antragsteller vertreten zusammengefaßt den Standpunkt, daß die Vorinstanzen bei Aufnahme und richtiger Würdigung aller von den Antragstellern beantragten Beweise zu dem Ergebnis hätten gelangen müssen, daß das Haus der Antragsgegner drei selbständige Substandardwohnungen aufweise, die an die Antragsteller und die Familie F (siehe ON 3) in Hauptmiete vergeben worden seien; daß der Zweitantragsgegner das gesamte Erdgeschoß gemietet und einen Teil davon an die Familie F untervermietet habe, sei unrichtig; die Voraussetzungen des § 1 Abs 4 Z 2 MRG lägen nicht vor. Diesen Ausführungen kann nicht beigespflichtet werden. Selbst wenn man - entgegen der Auffassung des Rekursgerichtes - zugunsten der Antragsteller davon ausgeht, sie hätten im Rekurs gegen die erstgerichtliche Entscheidung die Feststellung über das zwischen dem Zweitantragsteller und der Familie F bestehende Untermietverhältnis nicht unangefochten gelassen, vermag dies an der Richtigkeit der vorinstanzlichen Entscheidungen nichts zu ändern. Ein Erfolg des auf § 16 Abs 3 MG gestützten Hauptantrages des Zweitantragstellers (der Erstantragsteller hielt seinen Hauptantrag im Rechtsmittelverfahren nicht mehr aufrecht) würde voraussetzen, daß sein Mietverhältnis vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes den Zinsbildungsbestimmungen des Mietengesetzes oder des Zinsstoppgesetzes unterlag; dies ist aber nicht der Fall, und zwar ersteres nicht im Hinblick auf § 1 Abs 2 Z 2 MG, letzteres nicht, weil die Wohnung im Juni 1954 noch nicht vermietet war (MietSlg. 7.616, MietSlg. 23.521, 5 Ob 88/84).

Den auf § 44 MRG i.V.m. § 16 Abs 2 Z 4 MRG gestützten Eventualanträgen der Antragsteller steht - wie das Rekursgericht zutreffend dargelegt hat - § 1 Abs 4 Z 2 MRG entgegen. Unter einem Zweifamilienhaus im Sinne der genannten Gesetzesstelle ist - wenn man von dem hier nicht in Betracht kommenden nachträglichen Dachbodenausbau absieht - ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen zu verstehen (JBI 1985, 238). Der Begriff der (selbständigen) Wohnung wird im Mietrechtsgesetz ebensowenig definiert wie früher im Mietengesetz; es ist vielmehr bei der Begriffsbestimmung - wie der Oberste Gerichtshof bereits am 10. September 1985 zu 5 Ob 73/85 unter Berufung auf Bernat in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 104, Eckharter-Hauswirth-Meinhardt-Rollwagen, Die Nutzfläche im Wohnrecht 44 f. mwN und MietSlg. 34.370/7 ausgesprochen hat - auf den allgemeinen Sprachgebrauch, auf die Verkehrsauffassung sowie auf die Bauvorschriften abzustellen. Danach ist unter einer Wohnung ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Beurteilt man aber die bauliche Ausgestaltung des Hauses der Antragsgegner, wie sie von den Vorinstanzen unbekämpft festgestellt wurde, unter Zugrundelegung dieses Wohnungsbegriffes, dann weist das Haus im Erdgeschoß nur eine selbständige Wohnung auf, mag diese auch von zwei Familien bewohnt werden, welche die baulich nicht voneinander abgesonderten Wohnräume getrennt und Küche sowie Bad samt WC gemeinsam benützen. Die festgestellte Regelung der Benützung allein führt noch nicht dazu, daß aus einer Wohneinheit zwei selbständige Wohnungen werden. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Zweitantragsteller das gesamte Erdgeschoß von den Antragsgegnern gemietet und die Familie F mit deren Erlaubnis als Untermieter aufgenommen hat oder ob die Antragsgegner mit dem Zweitantragsteller und der Familie F je einen selbständigen Hauptmietvertrag geschlossen oder die beiden Familien als Mitmieter mit den Antragsgegnern kontrahiert haben.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

**Anmerkung**

E06541

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00076.85.1001.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19851001\_OGH0002\_0050OB00076\_8500000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)