

# TE OGH 2025/10/30 5Ob31/25g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.10.2025

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin H\* GmbH, FN \*, vertreten durch Mag. Peter Petz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. R\* L\*, 2. M\* M\*, beide vertreten durch Mag. Georg Koller, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 17. Jänner 2025, GZ 19 R 65/24f-31, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin H\* GmbH, FN \*, vertreten durch Mag. Peter Petz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. R\* L\*, 2. M\* M\*, beide vertreten durch Mag. Georg Koller, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 17. Jänner 2025, GZ 19 R 65/24f-31, 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] Die Antragstellerin war Mieterin eines einheitlichen Mietgegenstands, der mehrere Objekte in verschiedenen auf einer Liegenschaft errichteten Bauwerken umfasste. Die Antragsgegner waren die Vermieter.
- [2] Gegenstand des Verfahrens ist die Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten und vorgeschriebenen Hauptmietzinses für den von der Antragstellerin gemieteten Mietgegenstand.
- [3] Das Erstgericht verneinte die Anwendbarkeit der mietzinsrechtlichen Bestimmungen des MRG und wies den Antrag der Antragstellerin ab. Der von den Antragsgegnern behauptete Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG liege vor. [3] Das Erstgericht verneinte die Anwendbarkeit der mietzinsrechtlichen Bestimmungen des MRG und wies den Antrag der Antragstellerin ab. Der von den Antragsgegnern behauptete Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG liege vor.

[4] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

### **Rechtliche Beurteilung**

[5] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf. [5] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf.

[6] 1. Für Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, gelten die Mietzinsbestimmungen des MRG nicht (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG). Abzustellen ist dabei auf das ganze Gebäude und nicht auf den einzelnen Mietgegenstand. Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG ist nicht erfüllt, wenn nur ein einzelner Mietgegenstand, nicht aber das ganze Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde (RS0069277 [T2]; RS0069289 [T1]); auch schon die Förderung eines einzigen Objekts im Haus ist schädlich (7 Ob 54/10g). [6] 1. Für Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, gelten die Mietzinsbestimmungen des MRG nicht (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG). Abzustellen ist dabei auf das ganze Gebäude und nicht auf den einzelnen Mietgegenstand. Der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG ist nicht erfüllt, wenn nur ein einzelner Mietgegenstand, nicht aber das ganze Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde (RS0069277 [T2]; RS0069289 [T1]); auch schon die Förderung eines einzigen Objekts im Haus ist schädlich (7 Ob 54/10g).

[7] 2. Nach dem im Revisionsrekursverfahren unstrittigen Sachverhalt wurden sämtliche Bauwerke auf der Liegenschaft aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet und (nur) zur Errichtung des Zubaus zu dem bestehenden Zweifamilienhaus wurden öffentliche Mittel zu Hilfe genommen. Das Vorliegen des von den Antragsgegnern behaupteten Ausnahmetatbestands hängt daher (nur) davon ab, ob der Mietgegenstand in dem Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

[8] Der Mietgegenstand hier umfasst eine rund 83 m<sup>2</sup> große Wohnung samt Balkon, einen rund 50 m<sup>2</sup> großen, als Büro genutzten Raum im Souterrain des selbständigen Garagengebäudes, einen Garten inklusive Terrasse sowie einen Garagen- und einen KFZ-Stellplatz. Die Wohnung liegt zu rund zwei Drittel in dem 1990 errichteten (geförderten) Zubau und zu rund einem Drittel in dem 1965 errichteten Zweifamilienhaus.

[9] Die Frage, in welchem der auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke der Mietgegenstand gelegen ist, ist für die Beurteilung, ob der Tatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG verwirklicht ist, (nur) dann relevant, wenn diese Gebäude nicht ohnedies als ein Gebäude im Sinn dieser Bestimmung anzusehen sind. Die von den Antragsgegnern behauptete Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG kommt schließlich nur dann in Betracht, wenn der unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Zubau – ungeachtet der grundsätzlichen Gleichsetzung von Haus und Liegenschaft im MRG (siehe 3.) – als rechtlich eigenständiges Gebäude anzusehen ist. Ist der gesamte auf der Liegenschaft befindliche Gebäudekomplex als ein Gebäude anzusehen, ist bereits der Umstand schädlich, dass nicht das ganze Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde. [9] Die Frage, in welchem der auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke der Mietgegenstand gelegen ist, ist für die Beurteilung, ob der Tatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG verwirklicht ist, (nur) dann relevant, wenn diese Gebäude nicht ohnedies als ein Gebäude im Sinn dieser Bestimmung anzusehen sind. Die von den Antragsgegnern behauptete Teilausnahme des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG kommt schließlich nur dann in Betracht, wenn der unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtete Zubau – ungeachtet der grundsätzlichen Gleichsetzung von Haus und Liegenschaft im MRG (siehe 3.) – als rechtlich eigenständiges Gebäude anzusehen ist. Ist der gesamte auf der Liegenschaft befindliche Gebäudekomplex als ein Gebäude anzusehen, ist bereits der Umstand schädlich, dass nicht das ganze Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

[10] 3. Im MRG werden die Begriffe „Gebäude“ und „Haus“ in der Regel mit der Liegenschaft gleichgesetzt (RS0079849; RS0069823). In der Regel sind alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers in die jeweilige Beurteilung einzubeziehen (RS0079849 [T2]), mehrere auf einer Liegenschaft befindliche Häuser sind daher im Regelfall zusammenzuzählen (RS0069823 [T13]; RS0069376 [T5]).

[11] Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nach der Rechtsprechung dann zu machen, wenn es nach den tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen unbillig wäre, alle auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke als Einheit zu betrachten (RS0079849 [T2]). Das ist der Fall, wenn mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bildet (RS0069949 [T5]). In diesem Fall kann auch bei Auslegung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG „Gebäude“ nicht mit „Liegenschaft“ gleichgesetzt werden (RS0109940). [11] Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nach der Rechtsprechung dann zu machen, wenn es nach den tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen unbillig wäre, alle auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke als Einheit zu betrachten (RS0079849 [T2]). Das ist der Fall, wenn mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bildet (RS0069949 [T5]). In diesem Fall kann auch bei Auslegung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG „Gebäude“ nicht mit „Liegenschaft“ gleichgesetzt werden (RS0109940).

[12] Maßgebliche Kriterien für die Beurteilung, ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser vorliegen, sind nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs insbesondere ihr Alter, ihre bauliche Trennung, ihr Erhaltungszustand, die Verwendung und die Lage der Versorgungsleitungen (RS0069823 [T3, T5]; RS0069949 [T10]; nur zu § 17 MRG RS0067347 [T4]). Es müssen aber nicht sämtliche Kriterien vorliegen (RS0069823 [T6]; RS0069949 [T11]). Ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser vorliegen, ist letztlich nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen (RS0069823 [T4]; RS0069949 [T9]). [12] Maßgebliche Kriterien für die Beurteilung, ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser vorliegen, sind nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs insbesondere ihr Alter, ihre bauliche Trennung, ihr Erhaltungszustand, die Verwendung und die Lage der Versorgungsleitungen (RS0069823 [T3, T5]; RS0069949 [T10]; nur zu Paragraph 17, MRG RS0067347 [T4]). Es müssen aber nicht sämtliche Kriterien vorliegen (RS0069823 [T6]; RS0069949 [T11]). Ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser vorliegen, ist letztlich nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen (RS0069823 [T4]; RS0069949 [T9]).

[13] Diese Beurteilung hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab (RS0069949 [T13]; vgl auch RS0079853 [T1]; RS0097182 [T6]; RS0069270 [T5, T8]). Die Überprüfung von Einzelfallentscheidungen wirft keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf, es sei denn, dem Rekursgericht wäre bei seiner Entscheidung eine ausnahmsweise zur Wahrung der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung unterlaufen. Das ist hier nicht Fall. [13] Diese Beurteilung hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab (RS0069949 [T13]; vergleiche auch RS0079853 [T1]; RS0097182 [T6]; RS0069270 [T5, T8]). Die Überprüfung von Einzelfallentscheidungen wirft keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf, es sei denn, dem Rekursgericht wäre bei seiner Entscheidung eine ausnahmsweise zur Wahrung der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung unterlaufen. Das ist hier nicht Fall.

[14] Die Antragstellerin beruft sich in ihrem Revisionsrekurs zwar generell auf den Grundsatz der Gleichstellung zwischen Haus/Gebäude und Liegenschaft, rügt die – teils implizite – Bejahung der rechtlichen Eigenständigkeit der Gebäude aber letztlich nur in Bezug auf das Garagengebäude und den in dessen Souterrain gelegenen und von ihr konsequent als „Keller/Hobbyraum“ bezeichneten Raum. Sie argumentiert, dieser „Keller/Hobbyraum“ sei eine bloße mitgemietete Nebensache zu der die Hauptsache bildenden Wohnung, sodass eine getrennte Betrachtung im Sinn der Rechtsprechung zu den Ausnahmen vom Grundsatz der Identität von Haus/Gebäude und Liegenschaft diesbezüglich nicht in Betracht komme. Diese behauptete Zu- und Unterordnung lässt sich aus dem festgestellten Sachverhalt jedoch nicht ableiten. Angesichts der Ausstattung des Kellerraums und dessen vereinbarungsgemäßer Verwendung als Büro der antragstellenden GmbH ist die Beurteilung des Rekursgerichts, die gegenteilige Darstellung der Antragstellerin zu den maßgeblichen Beweggründen für den Abschluss des Mietvertrags sei nicht nachvollziehbar, nicht zu beanstanden.

[15] 4. Ausgehend davon, dass die auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke – Zweifamilienhaus, Zubau und Garagengebäude – als rechtlich eigenständige Gebäude iSd § 1 Abs 4 Z 1 MRG anzusehen sind, umfasst der Mietgegenstand Räume, für die der Preisschutz des MRG gilt, und solche, für die dies nicht der Fall ist. [15] 4. Ausgehend davon, dass die auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke – Zweifamilienhaus, Zubau und Garagengebäude – als rechtlich eigenständige Gebäude iSd Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG anzusehen sind, umfasst der Mietgegenstand Räume, für die der Preisschutz des MRG gilt, und solche, für die dies nicht der Fall ist.

[16] Werden Räume, die den Zinsbildungsvorschriften des MRG unterliegen, mit solchen, die diesen nicht unterliegen,

in einem Vertrag zu einem einheitlichen Mietzins vermietet, hat dies nach der gefestigten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Folge, dass die Mietzinsvereinbarung in Ansehung des gesamten Mietgegenstands von den Zinsbildungsvorschriften des MRG ausgenommen ist (RS0067001); das gilt allerdings dann nicht, wenn ein krasses Missverhältnis des Gebrauchswerts der hinsichtlich der Mietzinsbildung unterschiedlich zu behandelnden Räume oder der bei getrennter Vermietung der beiden Raumgruppen erzielbaren Mietzinse zueinander besteht. Bei Vorliegen eines solchen Missverhältnisses ist die Absicht der Umgehung des Mieterschutzes zu vermuten, weshalb als Folge davon die Zinsbildungsvorschriften des MRG auf das ganze Mietobjekt anzuwenden sind (RS0067001 [T1, T4]).

[17] Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines der Ausnahmetatbestände des § 1 Abs 2 bis 4 MRG trifft denjenigen, der sich auf die Ausnahme beruft (RS0069235 [T5]); das gilt im gegebenen Zusammenhang insbesondere auch für das Bestehen rechtlich eigenständiger Gebäude (vgl RS0069235 [T7]) und die Einheitlichkeit eines Mietvertrags. Das Vorliegen von Umständen allerdings, die wie eben ein krasses Missverhältnis zwischen den hinsichtlich der Mietzinsbildung unterschiedlich zu behandelnden Räumen, die Umgehung des Mieterschutzes vermuten lassen, hat hingegen – nach den Grundsätzen des Außerstreitverfahrens im Allgemeinen (RS0124141; RS0006261 [T1]) und der Rechtsprechung zum Umgehungsgeschäft im Besonderen (RS0018177) – derjenige zu behaupten und beweisen, der dies geltend macht. [17] Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen eines der Ausnahmetatbestände des Paragraph eins, Absatz 2 bis 4 MRG trifft denjenigen, der sich auf die Ausnahme beruft (RS0069235 [T5]); das gilt im gegebenen Zusammenhang insbesondere auch für das Bestehen rechtlich eigenständiger Gebäude (vergleiche RS0069235 [T7]) und die Einheitlichkeit eines Mietvertrags. Das Vorliegen von Umständen allerdings, die wie eben ein krasses Missverhältnis zwischen den hinsichtlich der Mietzinsbildung unterschiedlich zu behandelnden Räumen, die Umgehung des Mieterschutzes vermuten lassen, hat hingegen – nach den Grundsätzen des Außerstreitverfahrens im Allgemeinen (RS0124141; RS0006261 [T1]) und der Rechtsprechung zum Umgehungsgeschäft im Besonderen (RS0018177) – derjenige zu behaupten und beweisen, der dies geltend macht.

[18] Das Rekursgericht gelangte in Auslegung des jeweiligen Parteivorbringens zur Auffassung, die Antragstellerin habe – anders als die Antragsgegner in Bezug auf den Tatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG – der sie treffenden Behauptungspflicht hinsichtlich eines dieser Teilausnahme entgegenstehenden krassen Missverhältnisses nicht entsprochen. [18] Das Rekursgericht gelangte in Auslegung des jeweiligen Parteivorbringens zur Auffassung, die Antragstellerin habe – anders als die Antragsgegner in Bezug auf den Tatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG – der sie treffenden Behauptungspflicht hinsichtlich eines dieser Teilausnahme entgegenstehenden krassen Missverhältnisses nicht entsprochen.

[19] Die Frage, wie ein Vorbringen einer Partei zu beurteilen ist und ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist eine Frage des Einzelfalls, der im Regelfall keine erhebliche Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zukommt (RS0042828). Dies gilt auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 37 MRG, in dem der Untersuchungsgrundsatz nur soweit reicht, wie die Parteien des Verfahrens erster Instanz den Sachverhalt genügend konkretisiert dargelegt haben (RS0070415). Ob im Sinn dieser Rechtsprechung eine „genügende Konkretisierung“ durch die Parteien vorlag, ist daher ebenfalls vom Einzelfall abhängig (5 Ob 131/25p). Die anhand des konkreten Vorbringens vorgenommene Auslegung des Rekursgerichts hält sich im Rahmen des den Gerichten dabei eingeräumten Beurteilungsspielraums. [19] Die Frage, wie ein Vorbringen einer Partei zu beurteilen ist und ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist eine Frage des Einzelfalls, der im Regelfall keine erhebliche Bedeutung iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zukommt (RS0042828). Dies gilt auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach Paragraph 37, MRG, in dem der Untersuchungsgrundsatz nur soweit reicht, wie die Parteien des Verfahrens erster Instanz den Sachverhalt genügend konkretisiert dargelegt haben (RS0070415). Ob im Sinn dieser Rechtsprechung eine „genügende Konkretisierung“ durch die Parteien vorlag, ist daher ebenfalls vom Einzelfall abhängig (5 Ob 131/25p). Die anhand des konkreten Vorbringens vorgenommene Auslegung des Rekursgerichts hält sich im Rahmen des den Gerichten dabei eingeräumten Beurteilungsspielraums.

[20] 5. Die behauptete Aktenwidrigkeit sowie die im Zusammenhang mit den angeblichen sekundären Feststellungsmängeln implizit gerügte Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens wurden geprüft; sie liegen nicht vor (§ 71 Abs 3 AußStrG). [20] 5. Die behauptete Aktenwidrigkeit sowie die im Zusammenhang mit den angeblichen sekundären Feststellungsmängeln implizit gerügte Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens wurden geprüft; sie liegen nicht vor (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[21] 6. Der Revisionsrekurs ist daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen. [21] 6. Der Revisionsrekurs ist daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückzuweisen.

**Textnummer**

E146029

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00031.25G.1030.000

**Im RIS seit**

25.11.2025

**Zuletzt aktualisiert am**

22.05.2026

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