

TE OGH 2025/9/30 1Ob121/25p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Dr. Wurdinger als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und die Hofräte Dr. Steger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Vollmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*, vertreten durch Mag. Michael Lang, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei S*, vertreten durch Thomas Wagner-Szemethy, LL.M., Rechtsanwalt in Schwechat, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 13. Mai 2025, GZ 22 R 38/25f-28, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Vorinstanzen erkannten die Aufkündigung, mit der die Klägerin den (im Dezember 2003 geschlossenen mündlichen) Mietvertrag mit der Beklagten unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 30. 6. 2024 kündigte, für rechtswirksam und gaben dem Räumungsbegehren statt.

Rechtliche Beurteilung

[2] Die außerordentliche Revision der Beklagten, mit der sie die Anwendung der Kündigungsbeschränkungen des MRG erreichen will, ist mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. [2] Die außerordentliche Revision der Beklagten, mit der sie die Anwendung der Kündigungsbeschränkungen des MRG erreichen will, ist mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

[3] 1. Gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG sind vom Anwendungsbereich des MRG Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten ausgenommen. [3] 1. Gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG sind vom Anwendungsbereich des MRG Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten ausgenommen.

[4] 2. Die Kriterien für solche Ein- und Zwei-Objekte-Häuser sind in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs geklärt (vgl 8 Ob 116/17t Pkt 2.2; vgl auch RS0069412 [T3, T4]). Demnach ist die Ausnahme des § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht daran geknüpft, dass das Haus weniger als drei selbständige Objekte aufweist, sondern daran, dass neben zwei selbständigen Objekten überhaupt keine weiteren einer Vermietung zugänglichen Räume im Haus vorhanden sind

(RS0069389). Maßgebend ist dabei der objektive bauliche Zustand im Zeitpunkt der Vermietung nach Maßgabe der Verkehrsauffassung (RS0112564 [T16]). [4] 2. Die Kriterien für solche Ein- und Zwei-Objekte-Häuser sind in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs geklärt vergleiche 8 Ob 116/17t Pkt 2.2; vergleiche auch RS0069412 [T3, T4]). Demnach ist die Ausnahme des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG nicht daran geknüpft, dass das Haus weniger als drei selbständige Objekte aufweist, sondern daran, dass neben zwei selbständigen Objekten überhaupt keine weiteren einer Vermietung zugänglichen Räume im Haus vorhanden sind (RS0069389). Maßgebend ist dabei der objektive bauliche Zustand im Zeitpunkt der Vermietung nach Maßgabe der Verkehrsauffassung (RS0112564 [T16]).

[5] Für die Ausnahmeschädlichkeit zusätzlicher Räume in einem nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG privilegierten Ein- oder Zwei-Objekte-Haus kommt es zwar auf deren selbständige Vermietbarkeit an. Dies gilt allerdings nicht für Räume, die – obwohl sie abgesondert vermietbar wären – üblicherweise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus gehören (wie etwa Abstellräume, Kellerräume oder Garagen) oder Bestandteil eines Wohnungsverbands sind (RS0112564). Dass diese Nebenräume selbständig vermietbar wären, spielt keine Rolle; nur die tatsächliche Vermietung solcher Räume würde die in § 1 Abs 2 Z 5 MRG vorgesehene Privilegierung aufheben (RS0112564 [T11]; 5 Ob 151/24b Pkt 2. mwN). Die Eigennutzung durch den Vermieter kann dabei im Einzelfall einer Vermietung gleichzustellen sein (RS0112564 [T12]). [5] Für die Ausnahmeschädlichkeit zusätzlicher Räume in einem nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG privilegierten Ein- oder Zwei-Objekte-Haus kommt es zwar auf deren selbständige Vermietbarkeit an. Dies gilt allerdings nicht für Räume, die – obwohl sie abgesondert vermietbar wären – üblicherweise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus gehören (wie etwa Abstellräume, Kellerräume oder Garagen) oder Bestandteil eines Wohnungsverbands sind (RS0112564). Dass diese Nebenräume selbständig vermietbar wären, spielt keine Rolle; nur die tatsächliche Vermietung solcher Räume würde die in Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG vorgesehene Privilegierung aufheben (RS0112564 [T11]; 5 Ob 151/24b Pkt 2. mwN). Die Eigennutzung durch den Vermieter kann dabei im Einzelfall einer Vermietung gleichzustellen sein (RS0112564 [T12]).

[6] Die konkrete Beurteilung anhand der Verkehrsauffassung hängt typisch von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab (RS0079853 [T1, T3]). Eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht zeigt die Beklagte nicht auf.

[7] 3. Nach Auffassung der Vorinstanzen befanden (und befinden) sich im als zweigeschoßiges Einfamilienhaus konzipierten Objekt nicht mehr als zwei selbständige Geschäftsräumlichkeiten oder Wohneinheiten, zumal die Geschoße nicht baulich voneinander abgetrennt und durch offene Treppen im Haus verbunden waren und nur über das Erdgeschoß betreten werden konnten; im Kellergeschoß befand sich keine Küche, sodass die dort wohnhafte Klägerin die Sanitärräumlichkeiten und Küche im Erdgeschoß mitnutzte.

[8] Dem hält die Beklagte mit dem Hinweis darauf, dass auch eine andere rechtliche Beurteilung zumindest denkmöglich wäre, nichts Stichhaltiges entgegen. Soweit sie sich auf die Eigennutzung von Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß durch ihren (mittlerweile verstorbenen) Vater (den Ehemann der Klägerin) beruft, ist ihr zu erwidern, dass dessen Gesellschaften – wie festgestellt – noch vor dem Mietvertragsabschluss mit ihr im Firmenbuch gelöscht wurden. Ein Grund, eine vor dem maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt (RS0079363 [T3]) bereits beendete Eigennutzung einer tatsächlichen Vermietung gleichzustellen, ist nicht ersichtlich. Mietverhältnisse mit anderen Personen außer der Beklagten bestanden nach den Feststellungen nicht.

Textnummer

E145837

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:00100B00121.25P.0930.000

Im RIS seit

05.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

27.11.2025

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