

# TE OGH 1988/9/27 50b63/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.1988

## 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. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Erich D\*\*\*, Pensionist, Klosterneuburg, Dr. Weissgasse 3-5/1/9, 2.) Herta D\*\*\*, Angestellte, ebendort, beide vertreten durch Dr. Walter Böhm, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Karl M\*\*\*, Malermeister, Klosterneuburg, Marzellingasse 7, 2.) Emilie M\*\*\*, Hausfrau, ebendort, beide vertreten durch Dr. Christian Dorda und Dr. Walter Brugger, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 12 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 28. April 1988, GZ 41 R 44/88-33, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 16. November 1987, GZ 2 Msch 13/85-29, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Am 28. Februar 1983 haben die Antragsteller von den Antragsgegnern beginnend mit 1. März 1983 die im Erdgeschoß des Hofgebäudes in Klosterneuburg, Marzellingasse 7 gelegene Kategorie-A-Wohnung (AS 21), die durch Zusammenlegung zweier Wohnungen der Kategorie C oder D entstanden ist, gegen Entrichtung eines wertgesicherten monatlichen Hauptmietzinses von 1.600 S und der anteiligen Betriebskosten gemietet. Sie beantragen die Feststellung der gesetzlich zulässigen Höhe des Hauptmietzinses und der auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten. Die Antragsgegner begehren die Abweisung des Antrages, weil hinsichtlich des Hofgebäudes die Voraussetzungen des § 1 Abs 4 Z 2 MRG, in eventu hinsichtlich der Wohnung die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG gegeben seien und den Antragstellern nur ein angemessener Hauptmietzins und die gesetzlich zulässigen Betriebskosten anteilmäßig im Sinne des § 17 Abs 1 MRG vorgeschrieben worden seien.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragsteller mit Sachbeschluß ab. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Auf der Liegenschaft Klosterneuburg, Marzellingasse 7 befindet sich ein straßenseitig gelegenes Gebäude, an das im rechten Winkel stirnseitig ein weiteres Gebäude anschließt. In beiden Häusern befinden sich derzeit jeweils zwei Wohnungen. Das straßenseitige Gebäude stammt aus dem Jahr 1869. Im Jahr 1895 ersuchte der damalige Eigentümer den Stadtvorstand der Stadtgemeinde Klosterneuburg um Erteilung einer Baubewilligung für ein hofseitig gelegenes ebenerdiges Gebäude, das laut Baueinreichplan zwei extra zu begehende Wohnungen, bestehend jeweils aus Zimmer

und Küche, enthalten sollte. Auf dem Baueinreichplan scheint der Vermerk "Zubau eines Hoftraktes zum Hause Marzellingasse 6" auf, eine Verbindungstüre zwischen den Gebäuden war jedoch nicht vorgesehen. Die Baubewilligung wurde laut Baueinreichplan unter anderem mit der Auflage erteilt, "daß an der unteren und an der oberen Stirnseite auf die alten Mauern Feuermauern aufgesetzt werden, an der rechten mit einer Türe, welche eine feuerfeste Verschalung erhält". In Erfüllung dieser feuerpolizeilichen Auflage erfolgte im unbewohnten Dachboden zwischen den Gebäuden ein Durchbruch in Form einer Türe, die Wohnbereiche verblieben jedoch ohne jegliche Verbindung. Zu einem unbekannten, jedenfalls vor dem Jahr 1941 liegenden Zeitpunkt wurden, ohne daß dies im Bauakt Niederschlag gefunden hätte, die beiden Wohnungen des hofseitig gelegenen Gebäudes in drei Wohnungen derart aufgeteilt, daß Räume des straßenseitig gelegenen Gebäudes hinzugenommen wurden. Einer der jeweiligen Mieter konnte jedoch mangels eines Durchganges sein Schlafzimmer und das Kabinett nur über den Hof gehend erreichen. 1960 wurde das hofseitig gelegene Gebäude aufgestockt und hiedurch eine neue Wohnung geschaffen. 1972 legten die Antragsgegner als nunmehrige Eigentümer der Liegenschaft die ebenerdig gelegenen Wohnungen des Hofgebäudes zu einer (der verfahrensgegenständlichen) Wohnung mit einer Nutzfläche von 65 m<sup>2</sup> zusammen. Derzeit ist sowohl diese Wohnung als auch die im ersten Stock gelegene Wohnung jeweils durch eine eigene Eingangstüre zu betreten, eine Verbindungstüre zum Straßengebäude existiert nicht. Die gesamte Liegenschaft wird einheitlich verwaltet, die Betriebskosten für die im Hof- und für die im Straßengebäude gelegenen Wohnungen werden als Prozentanteile der Ausgaben für die gesamte Liegenschaft vorgeschrieben.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Nach dem Vorbringen der Antragsteller handle es sich bei dem Hofgebäude lediglich um einen Zubau zum straßenseitigen Gebäude, der mit diesem gemeinsam verwaltet werde. Im § 1 Abs 4 Z 2 MRG finde sich weder ein Hinweis darauf, daß das darin genannte Wohnhaus mit keiner Begrenzungsmauer an ein anderes Haus anschließen dürfe, noch ein Hinweis darauf, daß es separat von anderen auf der Liegenschaft befindlichen weiteren Gebäuden verwaltet werden müsse. Aus der mangelnden Verbindung der Wohnbereiche beider Gebäude sowie aus der Tatsache der getrennten Eingangstüren ergebe sich, daß das Hofgebäude durchaus ein Wohnhaus im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG sei. Auch der Umstand, daß auf dem Einreichplan der Begriff "Zubau" aufscheine, könne diese nach dem Mietrechtsgesetz vorgenommene Qualifikation nicht ändern. Das Wort "Zubau" sei nämlich ein rein bautechnischer Begriff, der lediglich aussage, daß ein Gebäude mit seiner Stirnseite an ein bereits bestehendes Gebäude angebaut werde. Würde man das stirnseitige Aneinanderschließen von Wohnhäusern mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen als dem § 1 Abs 4 Z 2 MRG entgegenstehend ansehen, so müßten z.B. alle jene modernen Reihenhaussiedlungen, die aus stirnseitig aneinandergebauten Ein- oder Zweifamilienhäusern bestehen, im Sinne der zitierten Bestimmung als ein einziges Wohnhaus qualifiziert werden, was jedoch dem Willen des Gesetzgebers sicherlich nicht entspreche. Ferner setze die Beurteilung nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG voraus, daß das Gebäude im Zeitpunkt der Errichtung laut Baubewilligung höchstens zwei selbständige Wohnungen enthalten habe. Der nachträgliche Dachgeschoßausbau sei bedeutungslos, hingegen stünden Teilung oder Neuerrichtung von Objekten außerhalb des Dachgeschoßes der Ausnahme entgegen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 16 zu § 1 MRG). Im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Jahr 1983 habe der Hoftrakt unbestrittenermaßen nur Wohnzwecken gedient, auch seien zum Zeitpunkt der Baubewilligung im Jahr 1895 nur zwei selbständige Wohnungen vorhanden gewesen. Fraglich sei aber, ob die zwischenzeitig wieder rückgängig gemachte Aufteilung des Hofgebäudes in drei Wohnungen oder dessen Aufstockung der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG entgegenstünden. Der Zweck der zitierten Bestimmung liege wohl darin, der in Ein- oder Zweifamilienhäusern den Mietern üblicherweise gebotenen höheren Wohnqualität durch Nichtanwendung der gesetzlichen Höchstzinse Rechnung zu tragen. Es erscheine daher nicht mit dem Sinn der Bestimmung vereinbar, wenn man darauf abstellen wollte, daß sich Jahrzehnte vor Abschluß des Mietvertrages einmal drei oder mehrere Wohnungen im Hintergebäude befunden hätten. Vielmehr sei von jener Wohnsituation auszugehen, die sich den Antragstellern bei Abschluß ihres Mietvertrages dargeboten habe, also von nur zwei Wohnungen im Hofgebäude. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller Folge, hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes auf und trug dem Erstgericht unter Rechtskraftvorbehalt eine neue Verhandlung und Entscheidung auf. Es führte aus:

Die Antragsteller bekämpften die erstgerichtliche Rechtsauffassung, das Hofgebäude sei unabhängig vom straßenseitig gelegenen Gebäude als (selbständiges) Wohnhaus anzusehen, indem sie an Hand der Regelungen des Baurechtes die baurechtliche Unselbständigkeit des Gebäudes, in dem ihr Bestandsobjekt liegt, darzutun versuchten.

Auf die baurechtliche Betrachtungsweise komme es aber nach Auffassung des Rekursgerichtes nicht an. Unterziehe man den Ausdruck "Wohnhaus" in der Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG der an § 6 ABGB orientierten Auslegung nach der Bedeutung dieses Wortes im Normenzusammenhang und der Absicht des Gesetzgebers, dann müsse man die Bedeutung des vom Gesetzgeber verwendeten Begriffes "Wohnhaus" in der Interpretation nach der Gesetzessystematik vor dem Hintergrund der im Mietrechtsgesetz verwendeten Begriffe und in der Interpretation nach der Absicht des Gesetzgebers mit der Beantwortung der Frage ermitteln, welchen Personenkreis von Vermietern der Gesetzgeber in der Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG von den zinsrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes ausnehmen wollte. Die auf diese Weise vorgenommene Auslegung des umstrittenen Wohnhausbegriffes führe im vorliegenden Fall jedoch zu einem anderen als dem vom Erstgericht gefundenen Ergebnis. Betrachte man die im Mietrechtsgesetz verwendeten Ausdrücke für die den Bestandgegenstand enthaltende Baulichkeit, dann stelle man fest, daß der Gesetzgeber bei der Bezeichnung der Baulichkeit des Bestandgebers sich verschiedener Worte bedient habe. Neben der Bezeichnung "Wohnhaus" in § 1 Abs 4 Z 2 MRG fänden sich in § 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG der Ausdruck "Gebäude", in den §§ 3, 4, 6, 8, 17, 19, 21, 22, 24 MRG das Wort "Haus", in § 4 Abs 5 MRG und § 30 Abs 2 Z 14 und 15 MRG, § 30 Abs 3 MRG der Terminus "Miethaus" und in § 37 Abs 3 MRG das Wort "Liegenschaft". Die Vielzahl der vom Gesetz verwendeten Begriffe stelle die Auslegung vor die Frage, ob sich die mit den unterschiedlichen Begriffen gemeinten Inhalte deckten oder ob der Gesetzgeber durch die Wahl unterschiedlicher Ausdrücke für die das Bestandsobjekt enthaltende Baulichkeit in den einzelnen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auch unterschiedliche Regelungen treffen wollte. Diese Frage sei in der Rechtsprechung für den Ausdruck "Wohnhaus" in § 1 Abs 4 Z 2 MRG etwa in der Richtung beantwortet worden, daß der in der zitierten Gesetzesstelle verwendete Ausdruck "Wohnhaus" im Gegensatz zu dem sonst vom Gesetzgeber gebrauchten Begriff "Gebäude" die Geltung der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG an die Bedingung knüpfe, daß sich in diesem Haus keine Geschäftsräume befinden (vgl. MietSlg 38.266, 38.267). Umgekehrt sei in der Rechtsprechung aber auch bereits ausgesprochen worden, daß zur Auslegung des Begriffes "Haus" die Rechtsprechung zu den § 4 Abs 1 und § 7 MG herangezogen werden könne, wonach unter "Haus" in der Regel alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu verstehen seien, wobei nur in den Fällen in der Behandlung der Baulichkeiten einer Liegenschaft bei der Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18 ff MRG eine Ausnahme von dieser Regel zu machen sei, in welchen die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchkörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen ließen (vgl. MietSlg 37.357, 38.379). Betrachte man die vom Gesetzgeber für die das Bestandsobjekt enthaltende Baulichkeit verwendeten unterschiedlichen Ausdrücke in der Systematik des Gesetzes, so falle auf, daß gerade in der Bestimmung des § 37 Abs 3 MRG, welche die Parteistellung der Mieter der übrigen Bestandsobjekte regle, nicht von "Haus", "Gebäude" oder "Miethaus" die Rede sei, sondern nur mehr von "Liegenschaft". Parteistellung räume das Gesetz in der Bestimmung des § 37 Abs 3 Z 2 und 3 MRG somit jenen durch den Verfahrensausgang berührten Mietern ein, deren Bestandsobjekte sich auf der Liegenschaft, also auf dem Grundbuchkörper befinden, und nicht bloß jenen, deren Bestandsobjekte in derselben Baulichkeit wie die der unmittelbar verfahrensbeteiligten Mieter gelegen sind. Bedenke man, daß die Einräumung der Parteistellung an die nicht unmittelbar verfahrensbeteiligten Mieter nur dann Sinn haben könne und vom Gesetz auch an die Bedingung geknüpft sei, daß diese anderen Mieter durch die Stattgebung eines Antrages unmittelbar berührt werden könnten, dann folge aus der Verwendung des Ausdruckes "Liegenschaft" in § 37 Abs 3 Z 2 und 3 MRG, daß das Mietrechtsgesetz auf dem Boden des in § 3 Abs 1 GBG und § 297 ABGB auch sachenrechtlich in der Rechtsordnung verankerten Grundsatzes der rechtlichen Einheit aller auf einem Grundbuchkörper errichteten Baulichkeiten stehe und Ausnahmen von diesem Grundsatz nur dort zulasse, wo an Hand der erkennbaren Absicht des Gesetzgebers vorrangige Wertungen zur Vermeidung unbilliger Ergebnisse zu solchen Ausnahmen zwingen.

Die Auslegung des Begriffes "Wohnhaus" in § 1 Abs 4 Z 2 MRG unter dem Blickwinkel des in § 6 ABGB weiters angeführten Kriteriums der klaren Absicht des Gesetzgebers biete nach Auffassung des Rekursgerichtes keinen Anlaß, für die Beurteilung des Vorliegens der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG vom Grundsatz der einheitlichen Betrachtung des gesamten Grundbuchskörpers abzugehen. Stelle man die Frage, was den Gesetzgeber bewogen habe, das Einfamilien- und Zweifamilienhaus von den zinsrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auszunehmen, so finde sich in der Regierungsvorlage lediglich der Hinweis auf die Erforderlichkeit, die bei Ein- oder Zweifamilienhäusern bestehenden besonderen Umstände und Interessen zu berücksichtigen. Nun sei der das Schuldrecht beherrschende Grundsatz der Privatautonomie der Parteien für den Inhalt der von ihnen geschlossenen Verträge im Wohnrecht durch die zinsrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes wie schon des Mietengesetzes massiv durch zugunsten des Mieters einseitig zwingende Rechtsvorschriften eingeschränkt worden,

weil die Gesetzgebung - dem sozialen Aspekt des Wohnens Rechnung tragend - das Anliegen der Mieter, zu einem sozial erträglichen Preis ihr Wohnbedürfnis zu befriedigen, höher gewertet habe als das Anliegen der Vermieter, aus ihrer Liegenschaft den höchstmöglichen privatautonom erzielbaren Ertrag zu erwirtschaften. Wenn danach der Gesetzgeber des Mietrechtsgesetzes im Jahr 1982 bei Ein- oder Zweifamilienhäusern besondere Umstände und Interessen erblicke, die eine Ausnahme der darin gelegenen Mietobjekte von den zinsrechtlichen Beschränkungen rechtfertigten, dann müßten diese besonderen Umstände und Interessen nach Auffassung des Rekursgerichtes vom Gesetzgeber beim Vermieter und nicht beim Mieter solcher Objekte erkannt werden, weil auch der Mieter einer im Zweifamilienhaus gelegenen Wohnung das Anliegen habe, sein Wohnbedürfnis zu einem sozial erträglichen Preis zu befriedigen. Wenn der Gesetzgeber gegenüber diesem Anliegen im Falle des Ein- und Zweifamilienhauses dem Ertragsbedürfnis des Vermieters den Vorrang eingeräumt habe, müsse der Beweggrund dafür darin zu suchen sein, daß nach den Vorstellungen des Gesetzgebers der typische Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses in seiner wirtschaftlichen Potenz und der damit verbundenen Verhandlungsposition bei Abschluß des Mietvertrages mit dem Eigentümer eines klassischen Zinshauses nicht verglichen werden könne. Würden doch Ein- und Zweifamilienhäuser bekanntermaßen auch von wenig begüterten Liegenschaftseigentümern nicht selten mit großen privaten Opfern und erheblichen Eigenarbeitsleistungen errichtet. Diesem Typus des Hauseigentümers habe der Gesetzgeber die Möglichkeit einräumen wollen, eine oder beide Wohnungen seines Hauses ohne Bindung an die gesetzlichen Zinsbeschränkungen zu einem lediglich an Angebot und Nachfrage orientierten Preis zu verwerten.

Nach dieser vom Rekursgericht gefundenen Deutung der gesetzgeberischen Absicht könne die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG aber jenem Liegenschaftseigentümer nicht mehr zugutekommen, auf dessen Grundbuchskörper sich mehrere Baulichkeiten befinden, die insgesamt mehr als zwei selbständige Wohnungen enthalten. Wenn das Erstgericht meine, daß in Konsequenz dieser Auffassung auch alle jene modernen Reihenhaussiedlungen nicht unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG fallen würden, die aus stirnseitig aneinander gebauten Ein- oder Zweifamilienhäusern bestehen, dann sei dem unter der Bedingung, daß sich eine solche Reihenhaussiedlung auf einem Grundbuchskörper befindet, auch beizupflichten. Den Vermieter einer Wohnhausanlage, die aus mehreren Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, in der Anwendung der zinsrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes anders zu behandeln als jenen Vermieter, der die Wohnungen seines mehrstöckigen Hauses vermietet, könne nach der vom Rekursgericht dargelegten Auffassung über den Schutzzweck des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht die Absicht des Gesetzgebers sein, weil der Eigentümer einer Liegenschaft mit mehreren, insgesamt mehr als zwei Wohnungen enthaltenden Gebäuden dem Eigentümer einer Liegenschaft mit einem Haus mit mehr als zwei Wohnungen gleichzuhalten und eben nicht von jenen besonderen Umständen und Interessen als betroffen anzusehen sei, die den Gesetzgeber zur zinsrechtlichen Privilegierung solcher Vermieter veranlaßt hätten. Der in MietSlg 35.287 veröffentlichten Entscheidung des Kreisgerichtes Wr. Neustadt vermöge sich das Rekursgericht danach nicht anzuschließen.

Auf dem Boden der erstgerichtlichen Sachverhaltsfeststellungen über die Liegenschaft der Antragsgegner sei somit nach der vom Rekursgericht getroffenen rechtlichen Beurteilung davon auszugehen, daß das Bestandsobjekt der Antragsteller von der Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht betroffen sei. Hienach sei dem Rekurs im Sinne einer Aufhebung der erstgerichtlichen Entscheidung unter Zurückverweisung der Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht Folge zu geben gewesen, weil das Erstgericht - ausgehend von seiner vom Rekursgericht nicht geteilten Rechtsauffassung - zum weiteren Sachvorbringen der Parteien des Verfahrens die Verhandlung nicht mehr geführt habe. Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht zunächst zu beachten haben, daß der Antrag auf Überprüfung des Anteils des Objektes der Antragsteller an den Betriebskosten (§ 37 Abs 1 Z 12 MRG) die Beiziehung der anderen Hauptmieter der Liegenschaft nach § 37 Abs 3 Z 2 MRG erfordern werde (vgl. MietSlg 37.520). Neben der Erörterung, der Beweisaufnahme und der Sachverhaltsfeststellung zur Erledigung dieses Antrages werde im Rahmen der Erledigung des Antrages auf Überprüfung des vereinbarten Hauptmietzinses nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG auch das von den Antragsgegnern hilfsweise behauptete Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG und, falls diese Voraussetzungen als gegeben erachtet würden, auch zu prüfen sein, ob der für das Bestandsobjekt vereinbarte Betrag nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Bestandsobjektes angemessen sei (vgl. MietSlg 37.300/34). Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zu eröffnen gewesen, weil die Frage der Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG auf mehrere einzelne Baulichkeiten eines Grundbuchskörpers von grundsätzlicher Bedeutung sei und - soweit überblickbar - vom Obersten Gerichtshof bisher noch nicht entschieden worden sei.

Gegen den unter Rechtskraftvorbehalt ergangenen Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses. Die Antragsteller beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt. Die Antragsgegner ziehen mit Recht nicht in Zweifel, daß der in der Bestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG verwendete Begriff "Wohnhaus" die Geltung dieser Ausnahmebestimmung an die Bedingung knüpft, daß sich in dem Haus keine Geschäftsräume befinden (vgl. Würth-Zingher, MRG2, 8 Anm. 28 zu § 1; Würth in Rummel, ABGB, Rz 16 zu § 1). Daß unter dem im Mietrechtsgesetz verwendeten Begriff "Haus" in der Regel (ebenso wie unter dem Begriff "Liegenschaft" in § 37 Abs 3 MRG) alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu verstehen sind, hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrmals ausgesprochen (MietSlg 38.379; WoBl. 1988, 44 ua). Eine Ausnahme von dieser Regel wurde - in Fortführung der Rechtsprechung zu § 4 Abs 1 und § 7 MG - in den Fällen gemacht, in denen 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, sodaß die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchskörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen ließen. Die von den Antragsgegnern zitierte Entscheidung MietSlg 25.206/23 erging zur Verteilung der Betriebskosten nach § 4 Abs 1 MG, die vorerwähnten Entscheidungen MietSlg 38.379 und WoBl. 1988, 44 betrafen die Erhöhung des Hauptmietzins nach §§ 18 ff MRG. Dieselben Erwägungen wurden im Falle der Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen für die in mehreren auf einer Liegenschaft befindlichen Gebäuden gelegenen Mietgegenstände für maßgebend erkannt (5 Ob 105/87). Damit ist aber wegen der Verschiedenartigkeit der Problemlage noch nicht gesagt, daß der wirtschaftlichen Selbständigkeit der mehreren Gebäude auch im Falle der Auslegung des in § 1 Abs 4 Z 2 MRG verwendeten Begriffes "Wohnhaus" mehr Bedeutung zukomme als der rechtlichen Einheit des Grundbuchskörpers, auf dem sie stehen. Eine von der allgemeinen Regel abweichende Auslegung des Hausbegriffes in § 1 Abs 4 Z 2 MRG ist auch nicht unter Berücksichtigung der klaren Absicht des Gesetzgebers geboten. Der Oberste Gerichtshof wies schon in der Entscheidung MietSlg XXXVII/33 (S. 611) darauf hin, daß der Gesetzgeber in § 1 Abs 4 Z 2 MRG eine Ausnahme zugunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen wollte, die zur Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses einer oder höchstens zweier Familien errichtet worden sind. Durch die Herausnahme solcher Häuser aus dem Geltungsbereich insbesondere der Zinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes sollten - wie das Rekursgericht richtig erkannt hat - die besonderen Umstände und Interessen der Vermieter derartiger Häuser berücksichtigt werden, mag dabei auch die Erwägung eine Rolle gespielt haben, daß Mietgegenstände in Ein- und Zweifamilienhäusern oft eine höhere Wohnqualität aufweisen als Mietobjekte in Miethäusern. Der Oberste Gerichtshof ist daher gleich dem Rekursgericht der Ansicht, daß der Eigentümer einer Liegenschaft mit mehreren, insgesamt mehr als zwei Wohnungen enthaltenden Gebäuden auch dann, wenn eines davon ein wirtschaftlich selbständiges Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (und allenfalls weiteren durch einen nachträglichen Dachbodenausbau geschaffenen Wohnräumen) sein sollte, nach der Absicht des Gesetzgebers nicht in bezug auf dieses Wohnhaus im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG begünstigt, sondern dem Eigentümer einer Liegenschaft mit einem Haus mit mehr als zwei Wohnungen gleichzuhalten ist. Der Umstand, daß - entgegen den Intentionen des Gesetzgebers - auch der Eigentümer mehrerer Liegenschaften, auf denen nicht mehr als je ein Ein- oder Zweifamilienhaus steht, nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG begünstigt sein könnte, ändert an der gefundenen Auslegung nichts. Die Möglichkeit, daß durch eine an objektive, auf die Mehrzahl der in Betracht kommenden Fälle abgestellte Kriterien geknüpfte Ausnahmeregelung im Einzelfall Personen begünstigt werden, für die eine solche Begünstigung nach ihren Verhältnissen vom Gesetzgeber nicht gedacht war, hat nicht zur Folge, daß diese Ausnahmeregelung so auszulegen ist, daß sie auch Personen in ähnlicher Lage umfaßt, für die sie gleichfalls nicht gedacht war. Angesichts der vom Rekursgericht gefundenen und vom Obersten Gerichtshof gebilligten Auslegung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG erübrigt es sich, auf die Frage einzugehen, ob das gegenständliche Hofgebäude tatsächlich, wie die Antragsgegner meinen, eine wirtschaftlich selbständige Sache im Sinne der eingangs erwähnten Rechtsprechung (MietSlg 38.379; WoBl. 1988, 44) ist (vgl. dazu das übereinstimmende Vorbringen der Parteien im Rekursverfahren - AS 120 und 129 -, daß die Ver- und Entsorgung des Neubaus vom Altbau her erfolgt).

Dem Revisionsrekurs war demnach ein Erfolg zu versagen.

### **Anmerkung**

E15763

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00063.88.0927.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19880927\_OGH0002\_0050OB00063\_8800000\_000

**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)