

# RS OGH 1999/10/20 5Ob259/99w, 5Ob68/00m, 5Ob118/00i, 5Ob154/00h, 6Ob327/00g, 5Ob208/01a, 5Ob229/02s,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.10.1999

## Norm

MRG §1 Abs2 Z5 idF BGBl I 2001/161

MRG §1 Abs4 Z2

## Rechtssatz

Für die Ausnahmeschädlichkeit zusätzlicher Räume in einem nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG privilegierten Zweifamilienhaus kommt es auf deren selbständige Vermietbarkeit an. Eine Ausnahme von dieser Regel ist nur für Räume zu machen, die - obwohl sie abgesondert vermietbar wären - üblicherweise zu einem Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus gehören (wie etwa Abstellräume, Garagen etc) oder Bestandteil eines Wohnungsverbandes sind. Zu beurteilen ist dabei der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG beziehungsweise des späteren Mietvertragsabschlusses.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 259/99w  
Entscheidungstext OGH 20.10.1999 5 Ob 259/99w
- 5 Ob 68/00m  
Entscheidungstext OGH 07.04.2000 5 Ob 68/00m

Auch; nur: Für die Ausnahmeschädlichkeit zusätzlicher Räume in einem nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG privilegierten Zweifamilienhaus kommt es auf deren selbständige Vermietbarkeit an. Eine Ausnahme von dieser Regel ist nur für Räume zu machen, die - obwohl sie abgesondert vermietbar wären - üblicherweise zu einem Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus gehören (wie etwa Abstellräume, Garagen etc) oder Bestandteil eines Wohnungsverbandes sind. (T1)

Beisatz: Diesfalls entscheidet also die Verkehrsauffassung, ob an sich selbständig vermietbare Räume zu einer Wohnung gehören oder nicht (5 Ob 134/92). (T2)

Beisatz: War im maßgeblichen Zeitpunkt der Vermietung an den Antragsteller (WoBl 1991/162 = MietSlg 72.343) ein selbständig vermietbarer Raum auch tatsächlich genutzt oder vermietet, geht die Verkehrsauffassung dahin, dass damit die Zugehörigkeit dieses Raums zu einer anderen vermieteten Wohnung aufgehoben wurde. Dem Vorhandensein einer Tapetentür zwischen einer Wohnung und einem selbständig vermieteten Raum kommt diesfalls keine ausschlaggebende Bedeutung zu. (T3)

- 5 Ob 118/00i  
 Entscheidungstext OGH 16.05.2000 5 Ob 118/00i  
 Auch; nur: Zu beurteilen ist der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG beziehungsweise des späteren Mietvertragsabschlusses. (T4)  
 Beisatz: Im maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG beziehungsweise des späteren Mietvertragsabschlusses (WoBl 2000, 89 mwN) gab es eindeutig zwei schon ursprünglich vorhanden gewesene Wohnungen sowie eine später errichtete und daher nicht ausnahmeschädliche Dachbodenwohnung. (T5)
- 5 Ob 154/00h  
 Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 154/00h  
 Auch; nur: Eine Ausnahme von dieser Regel ist nur für Räume zu machen, die - obwohl sie abgesondert vermietbar wären - üblicherweise zu einem Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus gehören (wie etwa Abstellräume, Garagen etc) oder Bestandteil eines Wohnungsverbandes sind. (T6)
- 6 Ob 327/00g  
 Entscheidungstext OGH 06.06.2001 6 Ob 327/00g  
 Auch; nur T1
- 5 Ob 208/01a  
 Entscheidungstext OGH 09.10.2001 5 Ob 208/01a  
 Vgl; nur T1; Beisatz: Bei einer selbständigen Vermietung von Nebenräumen greift nicht die Vermutung der Zugehörigkeit zu einem anderen Mietobjekt. (T7)
- 5 Ob 229/02s  
 Entscheidungstext OGH 28.01.2003 5 Ob 229/02s  
 Auch; nur T4; Beisatz: Maßgebend für die Beurteilung, ob ein Wohnhaus über nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen verfügt, ist der tatsächliche Zustand. (T8)
- 5 Ob 76/03t  
 Entscheidungstext OGH 29.04.2003 5 Ob 76/03t  
 Auch; nur: Eine Ausnahme von dieser Regel ist nur für Räume zu machen, die - obwohl sie abgesondert vermietbar wären - üblicherweise zu einem Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus gehören (wie etwa Abstellräume, Garagen etc). (T9)  
 Beisatz: Dies gilt insbesondere für Kellerräume. (T10)  
 Beisatz: Dass diese Nebenräume selbständig vermietbar wären, spielt dabei keine Rolle; nur deren tatsächliche Vermietung würde die in § 1 Abs 4 Z 2 MRG vorgesehene Privilegierung des Zweifamilienhauses aufheben. (T11)  
 Beisatz: Im Einzelfall kann es gerechtfertigt sein, die Eigennutzung des Vermieters einer Vermietung gleichzustellen, doch ist dies keineswegs zwingend. (T12)
- 7 Ob 244/03p  
 Entscheidungstext OGH 05.11.2003 7 Ob 244/03p  
 Auch; nur T1
- 2 Ob 149/06k  
 Entscheidungstext OGH 21.12.2006 2 Ob 149/06k  
 Auch
- 8 Ob 12/08k  
 Entscheidungstext OGH 28.02.2008 8 Ob 12/08k  
 Vgl; Beisatz: Eine Ausnahme von dieser Regel ist für Räume zu machen, die - obwohl sie abgesondert vermietbar wären - üblicherweise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus (oder zu einer Geschäftsräumlichkeit) gehören. (T13)
- 8 Ob 87/08i  
 Entscheidungstext OGH 05.08.2008 8 Ob 87/08i  
 Auch
- 10 Ob 27/09g  
 Entscheidungstext OGH 16.06.2009 10 Ob 27/09g  
 Auch; nur T1; nur T4; Beisatz wie T2 nur: War im maßgeblichen Zeitpunkt ein selbständig vermietbarer Raum auch tatsächlich genutzt oder vermietet, geht die Verkehrsauffassung dahin, dass damit die Zugehörigkeit dieses Raums zu einer anderen vermieteten Wohnung aufgehoben wurde. (T14)

- 3 Ob 53/10f  
Entscheidungstext OGH 28.04.2010 3 Ob 53/10f
- 2 Ob 169/10g  
Entscheidungstext OGH 30.05.2011 2 Ob 169/10g  
Auch; nur T1; Beis wie T14; Beisatz: Räume, die faktisch über einen weiteren Zugang erreicht werden könnten, sind rechtlich nicht als selbständig vermietbar einzustufen, wenn die Benutzung dieses Zugangs rechtmäßig verweigert wird. (T15)
- 10 Ob 2/15i  
Entscheidungstext OGH 24.02.2015 10 Ob 2/15i  
Auch; Beis wie T13
- 10 Ob 14/16f  
Entscheidungstext OGH 13.04.2016 10 Ob 14/16f  
Beis ähnlich wie T3; Beis wie T7; Beis wie T12; Beis wie T14
- 7 Ob 87/16v  
Entscheidungstext OGH 25.05.2016 7 Ob 87/16v  
Beis wie T3; Beis wie T7; Beis wie T14
- 1 Ob 73/17t  
Entscheidungstext OGH 28.06.2017 1 Ob 73/17t  
Auch; Beis wie T14
- 1 Ob 189/17a  
Entscheidungstext OGH 15.11.2017 1 Ob 189/17a  
Vgl
- 8 Ob 116/17t  
Entscheidungstext OGH 25.10.2017 8 Ob 116/17t  
Auch; Beisatz: In Bezug auf sämtliche in Betracht kommenden Mietobjekte (Wohnungen und Geschäftsräume) kommt es auf die Zahl getrennt zugänglicher (abgeschlossener) Raumeinheiten an, die selbständig vermietbar sind, wobei typische Nebenräume eines Hauses oder eines Bestandobjekts (zB Abstellräume, Kellerräume oder Garagen) nicht zu berücksichtigen sind, außer der Charakter als Nebenraum wurde durch tatsächliche Vermietung aufgehoben. Maßgebend ist der objektive bauliche Zustand im Zeitpunkt der Vermietung nach Maßgabe der Verkehrsauffassung. (T16)
- 5 Ob 220/18s  
Entscheidungstext OGH 17.01.2019 5 Ob 220/18s  
Auch
- 3 Ob 247/18x  
Entscheidungstext OGH 23.01.2019 3 Ob 247/18x  
Vgl; Beis wie T16
- 5 Ob 157/19b  
Entscheidungstext OGH 27.11.2019 5 Ob 157/19b  
nur T4
- 1 Ob 67/20i  
Entscheidungstext OGH 23.09.2020 1 Ob 67/20i  
Vgl; Beis wie T12; Beis wie T16
- 2 Ob 210/20a  
Entscheidungstext OGH 25.03.2021 2 Ob 210/20a
- 4 Ob 167/21v  
Entscheidungstext OGH 21.10.2021 4 Ob 167/21v  
Beis wie T16

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:RS0112564

**Im RIS seit**

19.11.1999

**Zuletzt aktualisiert am**

26.01.2022

**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)