

# TE OGH 2000/6/15 5Ob154/00h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.06.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin B\*\*\*\*\* GmbH (vormals F\*\*\*\*\* GmbH), \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Rupert Wolff, Rechtsanwalt in 5026 Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Maria P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Paul Vavrovsky, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, wegen Feststellung des zulässigen Mietzinses, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 24. Februar 2000, GZ 54 R 384/99f-32, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 23. August 1999, GZ 16 Msch 15/98g-27, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin des Hauses M\*\*\*\*\*straße 81 in Salzburg, das der Antragsgegnerin gehört. Sie hat zunächst bei der Schlichtungsstelle des Salzburger Magistrats, dann gemäß § 40 Abs 1 MRG bei Gericht beantragt, den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins festzustellen, weil sie den vereinbarten Mietzins von S 15.000,-- monatlich als zu hoch erachtet. Sie geht dabei von einer Wohnraummiete aus. Die Antragstellerin ist Hauptmieterin des Hauses M\*\*\*\*\*straße 81 in Salzburg, das der Antragsgegnerin gehört. Sie hat zunächst bei der Schlichtungsstelle des Salzburger Magistrats, dann gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG bei Gericht beantragt, den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins festzustellen, weil sie den vereinbarten Mietzins von S 15.000,-- monatlich als zu hoch erachtet. Sie geht dabei von einer Wohnraummiete aus.

Die Antragsgegnerin hat die Zurück- bzw Abweisung des Sachantrages verlangt. Sie meint, das Mietobjekt unterliege gar nicht den Zinsregelungen des MRG, weil der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG vorliege; außerdem handele es sich um eine Geschäftsraummiete, bei der mangels unverzüglicher Rüge einer Überschreitung des zulässigen Mietzinses die gerichtliche Mietzinsüberprüfung gar nicht mehr möglich sei. Unabhängig könne von einer Überschreitung des zulässigen Mietzinses keine Rede sein. Die Antragsgegnerin hat die Zurück- bzw Abweisung des Sachantrages verlangt. Sie meint, das Mietobjekt unterliege gar nicht den Zinsregelungen des MRG, weil der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG vorliege; außerdem handele es sich um eine Geschäftsraummiete, bei der mangels unverzüglicher Rüge einer Überschreitung des zulässigen Mietzinses die gerichtliche Mietzinsüberprüfung gar nicht mehr möglich sei. Unabhängig könne von einer Überschreitung des

zulässigen Mietzins keine Rede sein.

Das Erstgericht wies das Mietzinsüberprüfungsbegehren ab. Es ging dabei im Wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Das aufgrund einer vor 1945 erteilten Baubewilligung erbaute Haus M\*\*\*\*\*straße 81 in Salzburg war bis zum Abschluss des gegenständlichen Mietvertrags am 9. 6. 1995 immer ein reines Wohnhaus.

Die Antragsgegnerin wollte das ihr im Verlassenschaftsverfahren nach Christina B\*\*\*\*\* zugekommene Haus vermieten und suchte über Inserate Mieter. Unter anderem meldete sich Johann F\*\*\*\*\* als Organ der Firma F\*\*\*\*\* Immobilien und Bauträger GmbH, um das gesamte Haus mit Ausnahme der im Kellergeschoß befindlichen Wohnrechtsräume der Gebrüder H\*\*\*\*\* zu mieten. In mehreren Gesprächen zwischen Johann F\*\*\*\*\* und der Antragsgegnerin einigte man sich auf S 15.000,-- zuzüglich Mehrwertsteuer und Betriebskosten als Mietzins. Dabei hat auch eine Rolle gespielt, dass die Antragstellerin Sanierungsarbeiten im Haus durchführen wollte. Das Mietverhältnis sollte am 1. 8. 1995 beginnen und am 31. 7. 2010 enden. Der Mieterin wurde die Unterbestandgabe gestattet, solange sie Teile des Objektes selbst benützt.

Schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages war besprochen worden, dass die Antragstellerin ihren Firmensitz in die M\*\*\*\*\*straße 81 verlegen werde. Demgemäß schien die Antragstellerin später auch im Telefonbuch mit M\*\*\*\*\*straße 81 auf. Es wurde auch besprochen, dass die Antragstellerin ein Büro einrichten werde, wobei sie allerdings keine Angaben über das Ausmaß des Büros machte, obwohl die Antragsgegnerin dies gerne gewusst hätte. Teile des Hauses sollten für Wohnzwecke verwendet werden. Nicht festgestellt werden konnte, ob darüber gesprochen wurde, dass die Teile des Hauses, die geschäftlichen Zwecken dienen sollten, die zu Wohnzwecken dienenden Teile überwiegen sollten. Es steht auch nicht fest, dass ein objektiver Betrachter einen derartigen Schluss aus diesen Gesprächen hätte ziehen können.

Dass die Antragstellerin bis zum Zeitpunkt der Übergabe des Mietgegenstandes die Höhe des vereinbarten Mietzinses gerügt hätte, ließ sich nicht feststellen.

Am 20. 11. 1995 unterschrieb die Antragsgegnerin eine Bestätigung, dass die Antragstellerin drei Garagen und ein Holzlager errichten dürfe.

Am 20. 5. 1996 unterschrieb die Antragsgegnerin eine von Johann F\*\*\*\*\* aufgesetzte Zusatzvereinbarung, in der festgehalten wurde, dass sich im Haus drei selbständige Wohneinheiten befinden und der Antragstellerin gestattet wurde, ab 1. 6. 1996, eine von den drei selbständigen Wohneinheiten in eine Büroeinheit umzuwidmen und als Büro zu nutzen. Der Mieterin wurde auch die Berechtigung bestätigt, auf eigene Kosten ein Gartenhaus samt Abstelllager zu errichten.

Eine weitere Bestätigung, die sich Johann F\*\*\*\*\* als Vertreter der Antragstellerin von der Antragsgegnerin ausstellen ließ, um die am 9. 6. 1995 getroffene mündliche Vereinbarung klarzustellen, besagt Folgendes:

"1.) Im Wohnhaus M\*\*\*\*\*straße 81 sind vier Wohnungen (Tiefparterre, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß). Davon hat die Firma F\*\*\*\*\* die Wohnung im Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß und zwei Räume im Tiefparterre angemietet.

2.) Die Mieterin ist zu folgendem berechtigt:

a) in der Wohnung im Erdgeschoß eine Heizung zu installieren, Bad zu erneuern, WC zu erneuern;

b) in der Wohnung im Obergeschoß Heizung zu installieren, ein Bad zu errichten und das WC .... in das neu errichtete Bad zu verlegen;

c) in der Wohnung im Dachgeschoß eine Heizung zu installieren, ein Bad zu errichten sowie das WC vom Stiegenhaus zu erneuern; die bestehenden zwei Dachböden zu Wohnräumen auszubauen.

3.) Die Mieterin ist berechtigt die Dachgeschoßwohnung in eine Büroeinheit umzuwandeln. Der Antrag und die auflaufenden Kosten für die Nutzungsänderung des Dachgeschoßes werden von der Mieterin bezahlt."

Die Antragsgegnerin hat zu dieser Bestätigung aber noch selbst einen Punkt hinzugefügt, wonach sich Johann F\*\*\*\*\* verpflichtet, ab 1. 9. 1997 zumindest eine Wohnung für persönliche Wohnzwecke zu nutzen.

Die Antragstellerin hat die Wohnung im Erdgeschoß, die Wohnung im Obergeschoß und die Räumlichkeiten im

Dachgeschoß an verschiedene Mieter vermietet, sodass sich drei Untermietverhältnisse ergeben haben. Die Untervermietung erfolgte zu Wohnzwecken; die Antragstellerin erhielt daraus Untermietzinszahlungen, zahlt jedoch schon seit geraumer Zeit keinen Mietzins an die Antragsgegnerin, die zu 13 C 1344/97 des Erstgerichtes eine Räumungs- und Zahlungsklage eingebracht hat.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, es handle sich beim verfahrensgegenständlichen Mietobjekt jedenfalls um kein Zweifamilienhaus, sodass die Ausnahme des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht vorliege. Die Räumlichkeiten des ersten Obergeschoßes und des Erdgeschoßes seien jedenfalls zwei für sich getrennte Wohnungen gewesen; außerdem habe sich im Kellergeschoß im östlichen Bereich eine weitere Wohneinheit gefunden. § 16 MRG sei daher anwendbar. In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, es handle sich beim verfahrensgegenständlichen Mietobjekt jedenfalls um kein Zweifamilienhaus, sodass die Ausnahme des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG nicht vorliege. Die Räumlichkeiten des ersten Obergeschoßes und des Erdgeschoßes seien jedenfalls zwei für sich getrennte Wohnungen gewesen; außerdem habe sich im Kellergeschoß im östlichen Bereich eine weitere Wohneinheit gefunden. Paragraph 16, MRG sei daher anwendbar.

Zu der nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG allenfalls in Erwägung zu ziehenden Geschäftsraummieta wäre eine nachträgliche Festsetzung eines anderen Mietzinses nur möglich gewesen, wenn die Antragstellerin eine Rüge spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes erhoben hätte. Eine solche Rüge stehe nicht fest. Zu der nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG allenfalls in Erwägung zu ziehenden Geschäftsraummieta wäre eine nachträgliche Festsetzung eines anderen Mietzinses nur möglich gewesen, wenn die Antragstellerin eine Rüge spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes erhoben hätte. Eine solche Rüge stehe nicht fest.

Außerdem umfasse der Mietvertrag mehrere Räumlichkeiten, die auch gesondert hätten vermietet werden können. Die Streitteile hätten jedenfalls eine Mischung des zukünftigen Verwendungszweckes durch Verwendung von Wohnungen zu Wohnzwecken einerseits und zur Verwendung von umzugestaltenden Räumlichkeiten in Büroräumlichkeiten zugrunde gelegt. Es sei die zu § 15 MRG entstandene Rechtsprechung zu beachten, wonach bei einem Mietvertrag über Räume, die teils den Zinsbildungsvorschriften unterliegen, teils nicht, bzw wo einerseits ein angemessener Mietzins zulässig ist, andererseits (bei anderen Räumen) nicht, der gesamte vereinbarte Mietzins von den Mietzinsvorschriften ausgenommen sei (Würth/Zingher, Wohnrecht20, Rz 7 zu § 15 MRG). Für die als Büroräume genutzten Teile des Hauses sei daher gültig ein angemessener Mietzins vereinbart, sodass die Gesamtmiete von S 15.000,-- als Mischmiete zwischen Büro- und Wohnungsmiete nicht einer Überprüfung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG unterworfen werden könne. Außerdem umfasse der Mietvertrag mehrere Räumlichkeiten, die auch gesondert hätten vermietet werden können. Die Streitteile hätten jedenfalls eine Mischung des zukünftigen Verwendungszweckes durch Verwendung von Wohnungen zu Wohnzwecken einerseits und zur Verwendung von umzugestaltenden Räumlichkeiten in Büroräumlichkeiten zugrunde gelegt. Es sei die zu Paragraph 15, MRG entstandene Rechtsprechung zu beachten, wonach bei einem Mietvertrag über Räume, die teils den Zinsbildungsvorschriften unterliegen, teils nicht, bzw wo einerseits ein angemessener Mietzins zulässig ist, andererseits (bei anderen Räumen) nicht, der gesamte vereinbarte Mietzins von den Mietzinsvorschriften ausgenommen sei (Würth/Zingher, Wohnrecht20, Rz 7 zu Paragraph 15, MRG). Für die als Büroräume genutzten Teile des Hauses sei daher gültig ein angemessener Mietzins vereinbart, sodass die Gesamtmiete von S 15.000,-- als Mischmiete zwischen Büro- und Wohnungsmiete nicht einer Überprüfung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG unterworfen werden könne.

§ 16 Abs 1 Z 1 MRG könne auch nicht ohne Weiteres angewendet werden, weil mehrere Mietgegenstände vermietet wurden und nicht feststand, wo sich die Büroräumlichkeiten in Zukunft befinden werden. Im Übrigen habe sich ein Überwiegen der Absicht, der Mietvertrag sei vorwiegend zu Geschäftszwecken geschlossen worden, nicht feststellen lassen. Dabei komme es nicht darauf an, dass der Mieter eine Handelsgesellschaft sei, sondern auf die vertragliche Widmung, ob der Geschäftszweck den Wohnzweck bedeutend überwiege. Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG könne auch nicht ohne Weiteres angewendet werden, weil mehrere Mietgegenstände vermietet wurden und nicht feststand, wo sich die Büroräumlichkeiten in Zukunft befinden werden. Im Übrigen habe sich ein Überwiegen der Absicht, der Mietvertrag sei vorwiegend zu Geschäftszwecken geschlossen worden, nicht feststellen lassen. Dabei komme es nicht darauf an, dass der Mieter eine Handelsgesellschaft sei, sondern auf die vertragliche Widmung, ob der Geschäftszweck den Wohnzweck bedeutend überwiege.

Würde man die Wohnung im Erdgeschoß und die im ersten Stock am 9. 6. 1995 als jeweils gesondertes Mietobjekt betrachtet haben, so hätte es sich dabei Kategorie D Wohnungen gehandelt, weil beide Wohnungen kein Klosett im

Inneren gehabt hätten. Dass die jeweiligen Räumlichkeiten des Erdgeschoßes und des Obergeschoßes jeweils als gesonderte Wohnung zu bezeichnen seien, zeige schon der Umstand der gesonderten Bewohnbarkeit durch Voreigentümer und gesondert davor lebender Mieter. Das MRG definiere den Begriff der Wohnung nicht ausdrücklich, aber es genüge wohl, dass innerhalb von mehreren Räumlichkeiten ein Raum als Küche benützbar gewesen sei und dass davon gesonderte Wohn- und Schlafräumlichkeiten vorhanden waren und ein WC erreichbar war. Für die Qualität der dritten angenommenen Wohnung im östlichen Kellerbereich sei auf die Wohnnutzung durch die Schwestern B\*\*\*\*\* vor längerer Zeit zurückzugreifen, wobei die zwischenzeitige Nutzung als bloße Abstellfläche nicht die Wohnqualität dieses Bereiches mindern könne.

Zur Frage der Mischverwendung durch die Antragstellerin, die von Anfang an in einem nicht näher definierten Umfang von der Antragsgegnerin gebilligt worden sei, sei darauf zu verweisen, dass die Antragstellerin zum Teil im Dach- und zum Teil im Kellergeschoß tatsächlich Bürotätigkeiten entwickelt habe und auch ihren Sitz laut Handelsregister und Telefonbuch in das Haus verlegt und diese Tatsachen öffentlich kundgetan habe. Wegen der gegebenen Mischverwendung sei eine Überprüfung des Mietzinses nicht möglich.

Das von der Antragstellerin angerufene Rekursgericht hob die erstinstanzliche Entscheidung auf, um das Verfahren vom Erstgericht ergänzen zu lassen. Es ließ sich dabei - auf Basis der als unbedenklich bestätigten negativen Feststellung, dass nicht erwiesen ist, es wäre die überwiegende Verwendung des Mietobjekts (bzw von Teilen hievon) zu Geschäftszwecken vereinbart gewesen - von folgenden rechtlichen Erwägungen leiten:

Auszugehen sei von der Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG, wonach der nur für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden darf, wenn ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, es sei denn, dass die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Auszugehen sei von der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG, wonach der nur für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden darf, wenn ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, es sei denn, dass die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt.

Aus den erstinstanzlichen Feststellungen sei der Schluss zu ziehen, dass die Geschäftszwecke die Wohnzwecke nicht bedeutend überwiegen. Der Heranziehung einer Rechtsprechung zu § 15 MRG bedürfe es demnach nicht. Aus den erstinstanzlichen Feststellungen sei der Schluss zu ziehen, dass die Geschäftszwecke die Wohnzwecke nicht bedeutend überwiegen. Der Heranziehung einer Rechtsprechung zu Paragraph 15, MRG bedürfe es demnach nicht.

Überwiegt aber der Geschäftszweck nicht bedeutend, sei von einer Wohnraummieta auszugehen. Die Rüge des Geschäftsraummieters komme diesfalls nicht zum Tragen. Dass etwa die Rügepflicht selbst dann gegeben wäre, wenn in einem mit einem gemeinsamen Vertrag gemieteten Objekt viele Wohnungen, aber nur ein einziger Geschäftsraum gegeben ist, könne dem Gesetz nicht entnommen werden. Schon gar nicht für den vorliegenden Fall, wo noch gar feststand, wo allenfalls Büroräume geschaffen werden. Dies würde ja bedeuten, dass innerhalb der Z 1 des § 16 Abs 1 MRG gesplittet werden müsste, nämlich einmal bezüglich der Frage der Mietzinsbildung und andererseits bezüglich der Frage der Rügepflicht des Unternehmers. Dass eine solche Differenzierung nicht beabsichtigt ist, zeige schon die Verwendung des gleichen Ausdrucks "Geschäftsräumlichkeit" in beiden Passagen dieser Norm. Überwiegt aber der Geschäftszweck nicht bedeutend, sei von einer Wohnraummieta auszugehen. Die Rüge des Geschäftsraummieters komme diesfalls nicht zum Tragen. Dass etwa die Rügepflicht selbst dann gegeben wäre, wenn in einem mit einem gemeinsamen Vertrag gemieteten Objekt viele Wohnungen, aber nur ein einziger Geschäftsraum gegeben ist, könne dem Gesetz nicht entnommen werden. Schon gar nicht für den vorliegenden Fall, wo noch gar feststand, wo allenfalls Büroräume geschaffen werden. Dies würde ja bedeuten, dass innerhalb der Ziffer eins, des Paragraph 16, Absatz eins, MRG gesplittet werden müsste, nämlich einmal bezüglich der Frage der Mietzinsbildung und andererseits bezüglich der Frage der Rügepflicht des Unternehmers. Dass eine solche Differenzierung nicht beabsichtigt ist, zeige schon die Verwendung des gleichen Ausdrucks "Geschäftsräumlichkeit" in beiden Passagen dieser Norm.

Daraus folge, dass es auf eine Rüge der Antragstellerin gegen die im Vertrag vereinbarte Mietzinshöhe nicht ankommt. Für das gegenständliche Haus dürfe daher nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden (siehe dazu Dirnbacher, Mietrechtsgesetz idF der Novelle 1997, 99; Würth, Wohnrecht 20, Rz 11 zu § 16 MRG; Johann Rechberger, Mietrecht, 104; jeweils mwN). Daraus folge, dass es auf eine Rüge der Antragstellerin gegen die im Vertrag

vereinbarte Mietzinshöhe nicht ankommt. Für das gegenständliche Haus dürfe daher nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden (siehe dazu Dirnbacher, Mietrechtsgesetz in der Fassung der Novelle 1997, 99; Würth, Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 11 zu Paragraph 16, MRG; Johann Rechberger, Mietrecht, 104; jeweils mwN).

Damit sei eine Ergänzung des Verfahrens notwendig. Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht den für Wohnungen zulässigen Hauptmietzins festzustellen haben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Begründet wurde dies damit, dass keine einhellige Rechtsprechung zur Frage vorhanden sei, ob nicht der Geschäftszweck schon dann bedeutend überwiegt, wenn eine GmbH nach dem Vertragsinhalt im Mietobjekt ihren Sitz und ein Büro nehmen will.

In ihrem Revisionsrekurs gegen den zweitinstanzlichen Aufhebungsbeschluss vertritt die Antragsgegnerin den vom Rekursgericht als diskussionswürdig erachteten Rechtsstandpunkt, schon allein der Umstand, dass die Antragstellerin ihren Firmensitz in das verfahrensgegenständliche Haus verlegen durfte und wollte, indiziere eine überwiegende Verwendung des Mietobjekts zu Geschäftszwecken. Ohne Firmensitz könne nämlich eine GmbH gar nicht existieren. Unabhängig davon greife die in § 16 Abs 1 Z 1 MRG normierte Rügepflicht des Unternehmers, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, bei jeglicher Verwendung des Mietobjektes zu Geschäftszwecken, ohne dass es darauf ankäme, ob die geschäftliche Verwendung diejenige zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Schließlich habe das Rekursgericht das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes § 1 Abs 4 Z 2 MRG zu Unrecht verneint. Die Räumlichkeiten im Kellergeschoß des Hauses könnten nicht als selbständige Wohnungen iSd zitierten Gesetzesstelle angesehen werden, weil keine Toilette vorhanden sei. Der Rechtsmittelantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Beschluss so abzuändern, dass die Entscheidung des Erstgerichtes wieder hergestellt wird; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt, dem zu Folge das Rekursgericht eine neuerliche Entscheidung fällen soll. In ihrem Revisionsrekurs gegen den zweitinstanzlichen Aufhebungsbeschluss vertritt die Antragsgegnerin den vom Rekursgericht als diskussionswürdig erachteten Rechtsstandpunkt, schon allein der Umstand, dass die Antragstellerin ihren Firmensitz in das verfahrensgegenständliche Haus verlegen durfte und wollte, indiziere eine überwiegende Verwendung des Mietobjekts zu Geschäftszwecken. Ohne Firmensitz könne nämlich eine GmbH gar nicht existieren. Unabhängig davon greife die in Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG normierte Rügepflicht des Unternehmers, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, bei jeglicher Verwendung des Mietobjektes zu Geschäftszwecken, ohne dass es darauf ankäme, ob die geschäftliche Verwendung diejenige zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Schließlich habe das Rekursgericht das Vorliegen des Ausnahmetatbestandes Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG zu Unrecht verneint. Die Räumlichkeiten im Kellergeschoß des Hauses könnten nicht als selbständige Wohnungen iSd zitierten Gesetzesstelle angesehen werden, weil keine Toilette vorhanden sei. Der Rechtsmittelantrag geht dahin, den rekursgerichtlichen Beschluss so abzuändern, dass die Entscheidung des Erstgerichtes wieder hergestellt wird; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt, dem zu Folge das Rekursgericht eine neuerliche Entscheidung fällen soll.

Von der Antragstellerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, den Beschluss des Rekursgerichtes zu bestätigen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, im Ergebnis aber nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass die Antragstellerin mit einheitlichem Vertrag einzelne Wohnungen des Hauses der Antragsgegnerin mietete und nicht, wie das aus einzelnen Formulierungen der Entscheidungsgründe der Vorinstanzen geschlossen werden könnte, das Haus selbst. Eine Wohnung des Hauses war nämlich vom Mietvertrag nie umfasst.

Im Übrigen lassen sich die von der Rechtsmittelwerberin gegen die rechtlichen Erwägungen des Rekursgerichtes ins Treffen geführten Argumente wie folgt widerlegen:

Dass eine GmbH ihren Firmensitz erlaubter Weise in eine (auch) für Wohnzwecke angemietete Wohnung (oder wie hier in eine von mehreren angemieteten Wohnungen eines Hauses) verlegt, bedeutet noch nicht, dass das Mietobjekt iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG gleichsam automatisch überwiegend für Geschäftszwecke und nur in deutlich geringerem Ausmaß für Wohnzwecke verwendet wird. Eine solche Entscheidung hat sich unter sorgfältiger Würdigung des Einzelfalls immer an der Verkehrsauffassung zu orientieren (vgl. WoBl 1998, 189/126 mwN). Diese anerkennt als Wohnzweck eines Mietobjektes beispielsweise auch die Nutzung für Dienstnehmer des Mieters (Würth in Würth/Zingher, Miet- und

Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 11 zu § 16 MRG). Die vom Rekursgericht plausibel dargestellten Zweifel an einer bedeutend überwiegenden Nutzung des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts für Geschäftszwecke sind daher nicht allein mit dem Argument zu entkräften, dass jede GmbH einen Firmensitz braucht (vgl. WoBl 1995, 52/23). Bleiben aber solche Zweifel bestehen, dann ist angesichts der Behauptungs- und Beweislast des Vermieters für das deutliche Überwiegen des Geschäftszwecks (MietSlg 42.245 ua) davon auszugehen, dass nur die Anrechnung des für Wohnungen zulässigen Hauptmietzinses in Frage kommt. Dass eine GmbH ihren Firmensitz erlaubter Weise in eine (auch) für Wohnzwecke angemietete Wohnung (oder wie hier in eine von mehreren angemieteten Wohnungen eines Hauses) verlegt, bedeutet noch nicht, dass das Mietobjekt iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG gleichsam automatisch überwiegend für Geschäftszwecke und nur in deutlich geringerem Ausmaß für Wohnzwecke verwendet wird. Eine solche Entscheidung hat sich unter sorgfältiger Würdigung des Einzelfalls immer an der Verkehrsauffassung zu orientieren (vergleiche WoBl 1998, 189/126 mwN). Diese anerkennt als Wohnzweck eines Mietobjektes beispielsweise auch die Nutzung für Dienstnehmer des Mieters (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht<sup>20</sup>, Rz 11 zu Paragraph 16, MRG). Die vom Rekursgericht plausibel dargestellten Zweifel an einer bedeutend überwiegenden Nutzung des verfahrensgegenständlichen Mietobjekts für Geschäftszwecke sind daher nicht allein mit dem Argument zu entkräften, dass jede GmbH einen Firmensitz braucht (vergleiche WoBl 1995, 52/23). Bleiben aber solche Zweifel bestehen, dann ist angesichts der Behauptungs- und Beweislast des Vermieters für das deutliche Überwiegen des Geschäftszwecks (MietSlg 42.245 ua) davon auszugehen, dass nur die Anrechnung des für Wohnungen zulässigen Hauptmietzinses in Frage kommt.

Der erkennende Senat teilt auch nicht die Rechtsmeinung der Antragsgegnerin, schon eine geringfügige Nutzung einer Wohnung für Geschäftszwecke mache den Mieter nach § 16 Abs 1 Z 1 letzter Halbsatz MRG rügepflichtig, wenn es sich bei ihm um einen Unternehmer handelt. Die Rüge obliegt dem Unternehmer, der "eine Geschäftsräumlichkeit mietet". Sie dient dazu, spätestens bei Übergabe des Mietobjektes offenzulegen, dass der Mieter den Hauptmietzins als unzulässig hoch erachtet und dem Vermieter die Geltendmachung der (teilweisen) Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung droht, wenn er sich nicht zu einer Herabsetzung des Mietzinses bereit findet (vgl. WoBl 1998, 301/192). Bei gemischt verwendeten Mietobjekten ist nach dem ersten Satz des § 16 Abs 1 Z 1 MRG die wirksame Vereinbarung eines für Geschäftsräume angemessenen Hauptmietzinses davon abhängig, dass die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Aus dem Kontext dieser Regelungen ist daher zu schließen, dass ein gemischt genutztes Objekt nur dann als Geschäftsräumlichkeit zu qualifizieren ist, wenn es deutlich überwiegend für Geschäftszwecke verwendet wird, und dass die Rügeobliegenheit dann nicht greift, wenn sich der ein Objekt mietende Unternehmer eine Verwendung zu Wohnzwecken ausbedungen hat, die nur die Anrechnung des für Wohnungen zulässigen Hauptmietzinses erlaubt. Der erkennende Senat teilt auch nicht die Rechtsmeinung der Antragsgegnerin, schon eine geringfügige Nutzung einer Wohnung für Geschäftszwecke mache den Mieter nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, letzter Halbsatz MRG rügepflichtig, wenn es sich bei ihm um einen Unternehmer handelt. Die Rüge obliegt dem Unternehmer, der "eine Geschäftsräumlichkeit mietet". Sie dient dazu, spätestens bei Übergabe des Mietobjektes offenzulegen, dass der Mieter den Hauptmietzins als unzulässig hoch erachtet und dem Vermieter die Geltendmachung der (teilweisen) Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung droht, wenn er sich nicht zu einer Herabsetzung des Mietzinses bereit findet (vergleiche WoBl 1998, 301/192). Bei gemischt verwendeten Mietobjekten ist nach dem ersten Satz des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG die wirksame Vereinbarung eines für Geschäftsräume angemessenen Hauptmietzinses davon abhängig, dass die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Aus dem Kontext dieser Regelungen ist daher zu schließen, dass ein gemischt genutztes Objekt nur dann als Geschäftsräumlichkeit zu qualifizieren ist, wenn es deutlich überwiegend für Geschäftszwecke verwendet wird, und dass die Rügeobliegenheit dann nicht greift, wenn sich der ein Objekt mietende Unternehmer eine Verwendung zu Wohnzwecken ausbedungen hat, die nur die Anrechnung des für Wohnungen zulässigen Hauptmietzinses erlaubt.

Schließlich ist daran festzuhalten, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht greift. Es dürfen - abgesehen von Wohnräumen, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden - nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen im Haus vorhanden sein. Jeder zusätzliche selbständig vermietbare Raum ist ausnahmeschädlich, sofern dieser nicht zum üblichen Bestand eines Ein- oder Zweifamilienhaus gehört (wie etwa ein Abstellraum, die Garage etc) oder Bestandteil eines Wohnungsverbandes ist (WoBl 2000, 144/71; 5 Ob 6800m ua). Das Vorhandensein einer Geschäftsräumlichkeit ist mit dem in § 1 Abs 4 Z 2 MRG umschriebenen privilegierten Zweifamilienhaus überhaupt unvereinbar (vgl. SZ 57/191; MietSlg 40/24; WoBl 1992, 66/50; MietSlg 43.140

uva). Im gegenständlichen Fall hat der Mietvertrag von vorn herein (auch) eine Verwendung des Mietobjektes für Geschäftszwecke vorgesehen; außerdem hat die Antragsgegnerin selbst die Existenz von vier Wohnungen bestätigt. Dass unter Wohnungen auch Substandardwohnungen zu verstehen sind, ergibt sich aus § 15a Abs 1 Z 4 MRG. Schließlich ist daran festzuhalten, dass der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG nicht greift. Es dürfen - abgesehen von Wohnräumen, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden - nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen im Haus vorhanden sein. Jeder zusätzliche selbständig vermietbare Raum ist ausnahmeschädlich, sofern dieser nicht zum üblichen Bestand eines Ein- oder Zweifamilienhaus gehört (wie etwa ein Abstellraum, die Garage etc) oder Bestandteil eines Wohnungsverbandes ist (WoBl 2000, 144/71; 5 Ob 6800m ua). Das Vorhandensein einer Geschäftsräumlichkeit ist mit dem in Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG umschriebenen privilegierten Zweifamilienhaus überhaupt unvereinbar vergleiche SZ 57/191; MietSlg 40/24; WoBl 1992, 66/50; MietSlg 43.140 uva). Im gegenständlichen Fall hat der Mietvertrag von vorn herein (auch) eine Verwendung des Mietobjektes für Geschäftszwecke vorgesehen; außerdem hat die Antragsgegnerin selbst die Existenz von vier Wohnungen bestätigt. Dass unter Wohnungen auch Substandardwohnungen zu verstehen sind, ergibt sich aus Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer 4, MRG.

Dementsprechend sind die rechtlichen Erwägungen, die das Rekursgericht dazu veranlassten, dem Erstgericht eine Ergänzung des Verfahrens aufzutragen, durch die Rechtsmittelausführungen nicht entkräftet. Die Verfahrensergänzung wird sogar umfassender sein müssen, als sie vom Rekursgericht vorgegangen wurde. Es wird, da der verfahrensgegenständliche Mietvertrag nicht das Haus der Antragsgegnerin, sondern einzelne Wohnungen dieses Hauses zum Gegenstand hatte, hinsichtlich jeder einzelnen Wohnung zu erheben sein, was der vereinbarte Verwendungszweck war. Eine gemischte Verwendung iSd § 16 Abs 1 Z 1 MRG kommt nämlich nur für einzelne Mietobjekte in Frage; die Regelung, dass für die Bemessung des zulässigen Hauptmietzinses danach zu differenzieren ist, ob die Verwendung zu Geschäftszwecken bedeutend überwiegt, lässt sich nicht auf den Fall übertragen, dass mehrere Objekte mit verschiedenem Verwendungszweck gemietet werden. Bleiben Zweifel über den vereinbarten Verwendungszweck hinsichtlich aller Objekte, wird - wie erwähnt - immer nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins anzurechen sein. Dementsprechend sind die rechtlichen Erwägungen, die das Rekursgericht dazu veranlassten, dem Erstgericht eine Ergänzung des Verfahrens aufzutragen, durch die Rechtsmittelausführungen nicht entkräftet. Die Verfahrensergänzung wird sogar umfassender sein müssen, als sie vom Rekursgericht vorgegangen wurde. Es wird, da der verfahrensgegenständliche Mietvertrag nicht das Haus der Antragsgegnerin, sondern einzelne Wohnungen dieses Hauses zum Gegenstand hatte, hinsichtlich jeder einzelnen Wohnung zu erheben sein, was der vereinbarte Verwendungszweck war. Eine gemischte Verwendung iSd Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG kommt nämlich nur für einzelne Mietobjekte in Frage; die Regelung, dass für die Bemessung des zulässigen Hauptmietzinses danach zu differenzieren ist, ob die Verwendung zu Geschäftszwecken bedeutend überwiegt, lässt sich nicht auf den Fall übertragen, dass mehrere Objekte mit verschiedenem Verwendungszweck gemietet werden. Bleiben Zweifel über den vereinbarten Verwendungszweck hinsichtlich aller Objekte, wird - wie erwähnt - immer nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins anzurechen sein.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E58647 05A01540

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00154.00H.0615.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20000615\_OGH0002\_0050OB00154\_00H0000\_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)