

# RS OGH 1995/11/28 5Ob141/95, 5Ob259/99w, 5Ob68/00m, 6Ob327/00g, 5Ob163/09w, 1Ob41/12d, 10Ob14/16f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.11.1995

## Norm

MG §23 Abs1

MRG §1 Abs4 Z2

MRG §1 Abs2 Z5 idF MRN 2001

## Rechtssatz

Judikaturüberblick: Die Ausnahmeschädlichkeit eines zum Gebäude gehörigen vermietbaren Geschäftsraums wurde schon zu § 23 Abs 1 MG judiziert. Auch der Landwirtschaft gewidmete Häuser wurden deshalb nicht dem (mit § 1 Abs 4 Z 2 MRG vergleichbaren) Ausnahmetatbestand des § 23 Abs 1 MG unterstellt (MietSlg 24.413). Die jüngere Judikatur hat sich jedoch von diesem begriffsjuristischen Verständnis des Einfamilienhauses beziehungsweise Zweifamilienhauses gelöst. So wurde etwa die Ausnahmequalität eines aus Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude bestehenden Bauernhofes implicite bejaht (5 Ob 593/90) beziehungsweise wurde bei einem ebenfalls gemischt genutzten Objekt die nach der ratio des § 1 Abs 4 Z 2 MRG und der jeweiligen Widmung zu beurteilende selbständige Vermietbarkeit als entscheidungswesentliches Abgrenzungskriterium erkannt (5 Ob 74/91) beziehungsweise das Bauernhaus als geradezu typischer Fall eines Hauses mit (nicht mehr als) einer Wohnung bezeichnet, weil das ganze Haus die einheitliche Wohnung für Familienangehörige (sowie allfälliges Dienstpersonal) bildet (5 Ob 134/92). Auch die Berufsausübung in der Wohnung steht der Erfüllung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht entgegen, solange dadurch der Charakter als Wohnung nicht verlorenggeht. Sogar selbständig zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken vermietbare Räume nehmen einem Gebäude mit zwei selbständigen Wohnungen nicht den Charakter eines Zweifamilienhauses im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG, wenn diese Räume - wie etwa bei Garagen oder Abstellräumen üblich - nach der Verkehrsauffassung zu einer Wohnung gehören (5 Ob 134/92). Ob ein "Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen" vorliegt, entscheidet letztlich die Verkehrsauffassung; gerade in diesem Bereich ist nach der Verschiedenartigkeit der Problemlagen zu differenzieren.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 141/95  
Entscheidungstext OGH 28.11.1995 5 Ob 141/95
- 5 Ob 259/99w  
Entscheidungstext OGH 20.10.1999 5 Ob 259/99w

Auch; nur: Wurde bei einem Objekt die nach der ratio des § 1 Abs 4 Z 2 MRG und der jeweiligen Widmung zu beurteilende selbständige Vermietbarkeit als entscheidungswesentliches Abgrenzungskriterium erkannt (5 Ob 74/91). (T1)

Beisatz: Für die Ausnahmeschädlichkeit zusätzlicher Räume in einem nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG privilegierten Zweifamilienhaus kommt es auf deren selbständige Vermietbarkeit an. (T2)

Beisatz: 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. (T3)

- 5 Ob 68/00m

Entscheidungstext OGH 07.04.2000 5 Ob 68/00m

Vgl; nur T1; Beis wie T2; Beis wie T3; 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. (T4)

- 6 Ob 327/00g

Entscheidungstext OGH 06.06.2001 6 Ob 327/00g

nur: Ob ein "Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen" vorliegt, entscheidet letztlich die Verkehrsauffassung; gerade in diesem Bereich ist nach der Verschiedenartigkeit der Problemlagen zu differenzieren. (T5)

- 5 Ob 163/09w

Entscheidungstext OGH 10.11.2009 5 Ob 163/09w

Vgl; Beisatz: Ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser vorliegen, ist letztlich nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. (T6)

Beisatz: Hier: § 1 Abs 2 Z 5 MRG. (T7)

- 1 Ob 41/12d

Entscheidungstext OGH 23.03.2012 1 Ob 41/12d

Vgl auch

- 10 Ob 14/16f

Entscheidungstext OGH 13.04.2016 10 Ob 14/16f

Auch; Beis wie T6; Beis wie T7

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

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0079850

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

28.04.2016

**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)