

# RS OGH 1985/9/10 5Ob58/85, 5Ob74/85, 2Ob673/85, 5Ob63/88, 5Ob39/90, 5Ob134/92, 5Ob141/95, 7Ob519/96,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.09.1985

## Norm

MRG §1 Abs2 Z5 idF BGBl I 2001/161

MRG §1 Abs4 Z2

## Rechtssatz

Maßgebend für die eingeschränkte Geltung des MRG, ob im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG das Gebäude ausschließlich Wohnräume und nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen aufgewiesen hat, ist, dass das Mietverhältnis damals schon bestanden hat, und dass spätere Umbauten nur insoweit von Belang sind, als durch Verringerung der Zahl der selbständigen Wohnungen nicht eine Schlechterstellung des Mieters bewirkt werden kann.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 58/85  
Entscheidungstext OGH 10.09.1985 5 Ob 58/85  
Veröff: MietSlg XXXVII/33
- 5 Ob 74/85  
Entscheidungstext OGH 29.10.1985 5 Ob 74/85
- 2 Ob 673/85  
Entscheidungstext OGH 18.02.1986 2 Ob 673/85
- 5 Ob 63/88  
Entscheidungstext OGH 27.09.1988 5 Ob 63/88  
Auch; Beisatz: In diesem Haus dürfen sich also keine Geschäftsräume befinden. (T1)  
Veröff: WoBl 1989,42 (Call)
- 5 Ob 39/90  
Entscheidungstext OGH 26.06.1990 5 Ob 39/90  
nur: Maßgebend für die eingeschränkte Geltung des MRG, ob im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG das Gebäude ausschließlich Wohnräume und nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen aufgewiesen hat. (T2)  
Beisatz: Wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden nicht zählen. (T3)
- 5 Ob 134/92

Entscheidungstext OGH 29.09.1992 5 Ob 134/92

Vgl auch; Veröff: WoBl 1993,115 (Call)

- 5 Ob 141/95

Entscheidungstext OGH 28.11.1995 5 Ob 141/95

nur T2; Beis wie T1; Beisatz: Die Ausnahmeschädlichkeit eines selbständig vermietbaren Geschäftsraums (aber auch eines selbständig vermietbaren zusätzlichen Wohnraums) ist daher immer unter dem Aspekt zu beurteilen, ob er nach der Verkehrsauffassung Teil eines einheitlichen Objektes ist, bei dem der Wohnzweck im Vordergrund steht oder Geschäfts- und Wohnzweck so eng verbunden sind, dass sich der eine vom anderen nicht trennen lässt. Eine derartige Akzessorietät zwischen Wohn- und Geschäftszweck wird in der Regel bei einem Bauernhaus anzunehmen sein, in dem eine Bauernfamilie wohnt und wirtschaftet. (T4)

- 7 Ob 519/96

Entscheidungstext OGH 27.03.1996 7 Ob 519/96

Vgl auch; Beis wie T1; Beisatz: Bildeten selbständig zugängliche Räume (hier die im Souterrain gelegene Küche und ein weiterer nur von dieser Küche aus begehbarer Wirtschaftsraum) nur Bestandteile einer der im Hause vorhandenen zwei selbständigen Wohnungen, dann kann aus der selbständigen Zugänglichkeit dieser Wirtschaftsräume und ihrer damit an sich gegebenen selbständigen Vermietbarkeit noch nicht geschlossen werden, dass sie nicht zu einer Wohnung im Hause gehören; dass sich eine Wohnung auf mehrere Etagen erstreckt, schadet dabei nicht; denn der Gesetzgeber wollte mit der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG eine Ausnahme (nur) zugunsten jener Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen, die zur Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse einer oder höchstens zweier Familien errichtet worden sind. (T5)

- 5 Ob 87/98z

Entscheidungstext OGH 21.04.1998 5 Ob 87/98z

Vgl auch; Beisatz: Nachträgliche Änderungen können grundsätzlich weder zu einer Verschlechterung noch zu einer Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters führen. (T6)

- 7 Ob 70/07f

Entscheidungstext OGH 30.05.2007 7 Ob 70/07f

Vgl auch; Beis wie T6

- 8 Ob 87/08i

Entscheidungstext OGH 05.08.2008 8 Ob 87/08i

Vgl auch; Beisatz: Die mangelnde Berücksichtigung von „nachträglich“ ausgebauten Dachböden stellt auf solche Räume ab, die in der Errichtungsphase des Hauses noch nicht vorhanden waren. (T7)

- 10 Ob 27/09g

Entscheidungstext OGH 16.06.2009 10 Ob 27/09g

Vgl auch; Beis wie T6

- 3 Ob 53/10f

Entscheidungstext OGH 28.04.2010 3 Ob 53/10f

Vgl auch; Beis wie T4

- 7 Ob 223/14s

Entscheidungstext OGH 09.04.2015 7 Ob 223/14s

Beis wie T7

- 4 Ob 245/17h

Entscheidungstext OGH 29.05.2018 4 Ob 245/17h

Vgl

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

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0069320

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

18.07.2018

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)