

RS OGH 1984/10/16 5Ob38/84, 5Ob74/91, 7Ob519/96, 2Ob104/99d, 5Ob259/99w, 5Ob68/00m, 6Ob327/00g, 7Ob2

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.10.1984

Norm

MRG §1 Abs2 Z5 idF BGBl I 2001/161

MRG §1 Abs4 Z2

Rechtssatz

Die Ausnahme des § 1 Abs 4 Z 2 MRG, die den Geltungsbereich des MRG einschränkt, ist nicht daran geknüpft, dass das Wohnhaus weniger als drei selbständige Wohnungen aufweist, sondern daran, dass neben zwei selbständigen Wohnungen keine weiteren einer Vermietung zugänglichen Räume im Haus vorhanden sind.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 38/84

Entscheidungstext OGH 16.10.1984 5 Ob 38/84

- 5 Ob 74/91

Entscheidungstext OGH 17.09.1991 5 Ob 74/91

Beisatz: Insbesondere keine Geschäftsräume. (T1) Veröff: WoBl 1992,147 (Würth)

- 7 Ob 519/96

Entscheidungstext OGH 27.03.1996 7 Ob 519/96

Vgl auch; 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. (T2)

- 2 Ob 104/99d

Entscheidungstext OGH 15.04.1999 2 Ob 104/99d

Auch; Beisatz: Von den privilegierten Dachbodenausbauten abgesehen. (T3); Beis wie T2 nur: 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. (T4)

- 5 Ob 259/99w

Entscheidungstext OGH 20.10.1999 5 Ob 259/99w

Vgl auch; nur: Die Ausnahme des § 1 Abs 4 Z 2 MRG, die den Geltungsbereich des MRG einschränkt, ist daran geknüpft, dass neben zwei selbständigen Wohnungen keine weiteren einer Vermietung zugänglichen Räume im Haus vorhanden sind. (T5); Beisatz: Ein Dachbodenausbau ist nach dieser Gesetzesstelle nur dann privilegiert, wenn durch ihn neuer Wohnraum geschaffen wurde (so schon 5 Ob 2328/96f). (T6)

- 5 Ob 68/00m

Entscheidungstext OGH 07.04.2000 5 Ob 68/00m

Auch; Beisatz: Ausgenommen davon sind Räume, die üblicherweise zum Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus gehören, wie Abstellraum oder Garage, weil dadurch der Charakter eines Ein- oder Zweifamilienhauses nicht verloren geht, auch wenn diese Räume selbständig zugänglich sind und daher selbständig vermietbar wären (WoBl 1993/80; 5 Ob 259/99w). Diesfalls entscheidet also die Verkehrsauffassung, ob an sich selbständig vermietbare Räume zu einer Wohnung gehören oder nicht (5 Ob 134/92). (T7); 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. (T8)

- 6 Ob 327/00g

Entscheidungstext OGH 06.06.2001 6 Ob 327/00g

Auch; Beis wie T3; Beis ähnlich wie T2 nur: 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. (T9); Beisatz: Es kommt nicht auf die zeitgemäße Nutzungsmöglichkeit einer dritten Wohneinheit für eine Familie an. (T10)

- 7 Ob 244/03p

Entscheidungstext OGH 05.11.2003 7 Ob 244/03p

Vgl auch; Beis wie T2 nur: Bildeten selbständig zugängliche Räume 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. (T11)

- 2 Ob 149/06k

Entscheidungstext OGH 21.12.2006 2 Ob 149/06k

- 8 Ob 87/08i

Entscheidungstext OGH 05.08.2008 8 Ob 87/08i

Beisatz: Damit wird regelmäßig darauf abgestellt, ob selbständig zugängliche Räume nur Bestandteile einer der im Haus vorhandenen Wohnungen sind, was ebenfalls nach der Verkehrsauffassung entschieden wird. Grundsätzlich kommt es also auf die selbständige Vermietbarkeit dieser getrennt zugänglichen Räume an, ausgenommen es handelt sich um Räume, die üblicherweise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus gehören, wie etwa Abstellräume und Garagen etc, oder es handelt sich um Räume, die Bestandteil eines Wohnungsverbands sind. Entscheidend ist der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG beziehungsweise des Mietvertragsabschlusses. (T12)

- 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

Vgl; Beis wie T12 nur: Grundsätzlich kommt es also auf die selbständige Vermietbarkeit dieser getrennt zugänglichen Räume an. (T13); Beisatz: Grundsätzlich kommt es auf die selbständige Vermietbarkeit getrennt zugänglicher Räume an, soweit es sich dabei nicht um üblicherweise vorhandene Nebenräume handelt. (T14)

- 1 Ob 73/17t

Entscheidungstext OGH 28.06.2017 1 Ob 73/17t

Auch

- 1 Ob 189/17a

Entscheidungstext OGH 15.11.2017 1 Ob 189/17a

- 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, Kellerraume 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. (T15)

- 3 Ob 247/18x

Entscheidungstext OGH 23.01.2019 3 Ob 247/18x

Vgl; Beis wie T15

- 5 Ob 157/19b

Entscheidungstext OGH 27.11.2019 5 Ob 157/19b

Beis wie T14

- 2 Ob 210/20a

Entscheidungstext OGH 25.03.2021 2 Ob 210/20a

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:RS0069389

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

31.05.2021

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