

Schwerpunkt

Die Ehwohnung

Die (Miet-) Wohnung in der
nachehelichen Aufteilung

Eigentümerpartnerschaft von Ehegatten
bei Auflösung der Ehe

Zum Räumungsprozess gegen
Ehegatten wegen titelloser Benützung

Forum Immobilientreuhänder

Zum Ein- und Zwei-Objekt-Haus

Zum Ein- und Zwei-Objekt-Haus

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 1 Abs 2 Z 5,
§ 49 d Abs 2 MRG

*Ein- und
Zwei-Objekt-Haus;
Vollausnahme
vom MRG;
nachträglicher
Dachbodenausbau*

Nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG liegt eine Vollausnahme vom MRG vor, wenn es sich um Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten handelt, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Voraussetzungen ist jener des jeweiligen Vertragsabschlusses. Die Vollausnahme gilt für alle Mietverträge, die nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossen wurden oder werden (§ 49 d Abs 2 MRG). Immer wieder hatte sich in den letzten Jahren die Rsp mit Zweifelsfragen rund um diesen Vollausnahmetatbestand zu befassen:

Zunächst stellt sich die Frage, ob bei der Ermittlung der Anzahl der Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten auf das jeweilige Gebäude abzustellen ist oder aber alle Objekte, die auf einer Liegenschaft über mehrere Gebäude verteilt sind, zusammenzuzählen sind. Nach der Rsp ist hierbei maßgeblich, ob und wie weit mehrere Gebäude auf ein und derselben Liegenschaft eine wirtschaftliche Einheit darstellen: Hier ist nach stRsp **grundsätzlich auf die Liegenschaft, also auf den Grundbuchkörper abzustellen.**¹⁾ Ob – gleichsam als Ausnahme von dieser Gleichsetzung zwischen „Haus“ und „Liegenschaft“ – tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser vorliegen, ist letztlich nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen.²⁾ Das Vorhandensein gemeinsamer Versorgungseinrichtungen ist eines der Kriterien für die Einheitlichkeit, daneben spielen aber Alter der Gebäude, bauliche Trennung, Erhaltungszustand oder auch unterschiedliche Verwendung eine entscheidende Rolle.³⁾ Die Rsp hat – noch zur Vorgängerbestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der MRN 2001 – insb für Ausgedingehäuser⁴⁾ die grundsätzlich liegenschaftsbezogene Betrachtung aufgegeben und als Bezugsebene für die Anzahl der Wohnungen auf das Gebäude (Ausgedingehaus) abgestellt.⁵⁾ Freilich ist es auch sonst vorstellbar, dass mehrere Gebäude auf ein und derselben Liegenschaft nach den von der Rsp entwickelten Kriterien als voneinander unabhängige und selbständige wirtschaftliche Einheiten zu betrachten sind.⁶⁾

Abgestellt wird **abstrakt darauf, wie viele Einheiten im Haus als Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit vermietet werden könnten.** Insb sind also auch vom Vermieter selbst genutzte Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten mitzuzählen. Unbeachtlich bleiben hingegen Räume, die – obwohl sie abgesondert vermietbar wären – üblicherweise zu einem Ein- oder Zwei-Objekt-Haus gehören.⁷⁾ Das Vorhandensein etwa einer Garage ist somit unschädlich (abgesehen davon, dass § 1 Abs 2 Z 5 MRG explizit ja nur selbständige Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten als „zählbare“ Mietgegenstände bezeichnet). Die Anforderungen an einen Mietgegenstand iS des MRG sind freilich nicht allzu hoch: Insb muss ein Mietgegenstand nicht unbedingt mit Sanitäräumlichkeiten ausgestattet sein,⁸⁾

das Vorhandensein einer baulich ausreichend abgegrenzten räumlichen Einheit ist ausreichend. Es kann sich also als problematisch erweisen, wenn in einem Haus, das sich auf den ersten Blick nach der Verkehrsauffassung als Zwei-Objekt-Haus iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG präsentiert, eine nur vermeintlich unbeachtliche weitere (dritte) räumliche Einheit vorhanden ist, die als – etwa zu Geschäftszwecken grundsätzlich taugliche – selbständige Räumlichkeit qualifiziert werden könnte. Um ein solches „Restrisiko“ (im wahren Wortsinn!) zu minimieren, ist es empfehlenswert, eine derartige Räumlichkeit entweder als Zubehör mit einem der „eigentlichen“ Mietgegenstände mitzuvermieten oder aber explizit als allgemeinen Teil des Hauses (Gemeinschaftsraum) zu widmen.

Eine – für die Vollausnahme nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG unschädliche – Neuschaffung eines Raumes durch Dachbodenausbau liegt bereits dann vor, wenn **ausgedehntere bauliche Maßnahmen zur Umwandlung eines bisher nicht zu Wohnzwecken verwendbaren Dachbodenraums** in eine Wohnung stattfinden. Werden hingegen bereits bestehende Räumlichkeiten nachträglich nur umgewidmet oder durch bloße Einleitung von Wasser bewohnbar gemacht, so ist dies nicht als Dachbodenausbau zu qualifizieren.⁹⁾ Im Übrigen bleibt nur die Schaffung weiterer (dh über zwei hinausgehender) Mietgegenstände durch Dachbodenausbau, nicht aber eine solche durch Aufstockung bzw Aufbau für die Vollausnahme des § 1 Abs 2 Z 5 MRG unbeachtlich. Ein **privilegierter „Dachbodenausbau“ hat sich also auf einen reinen Innenausbau** des bisherigen Rohdachbodens **zu beschränken.**¹⁰⁾

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) RIS-Justiz RS0069823.

2) Allenfalls kann also eine Liegenschaft aus mehreren selbständigen wirtschaftlichen Einheiten bestehen. Umgekehrt ist aber klar, dass sich eine wirtschaftliche Einheit niemals über einen Grundbuchkörper (= die Liegenschaft) hinaus erstrecken kann (vgl RIS-Justiz RS0069823).

3) 5 Ob 163/09 w mwN (va 5 Ob 213/03 i).

4) Ein vom Wohngebäude des Betriebsinhabers und den Wirtschaftsgebäuden abgesondertes Wohnhaus auf einer sonst der Landwirtschaft dienenden Liegenschaft.

5) 5 Ob 141/95; vgl auch 5 Ob 593/90, 8 Ob 601/92 und 5 Ob 134/92.

6) Was neben einer allfälligen Qualifikation eines Gebäudes als Ein- oder Zwei-Objekt-Haus iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG etwa auch für die Verteilung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen von Bedeutung wäre.

7) 8 Ob 12/08 k mwN.

8) 6 Ob 251/10 w.

9) Vgl zuletzt 9 Ob 43/12 g.

10) 6 Ob 140/10 x.