



works

Newsletter Immobilienrecht Issue 2|2020

## **Faktische Erweiterung des Anwendungsbereichs des MRG durch den OGH**

OGH 27.11.2019, 5 Ob 157/19b

Der OGH hatte zu prüfen, ob ein villenartiges Gebäude den Tatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG, wonach das Mietrechtsgesetz (MRG) nicht auf „Ein- und Zweiobjekthäuser“ anwendbar ist, erfülle.

Das Gebäude besteht aus einem Souterrain, dem Parterre und einem Obergeschoß. Der Antragsteller war von 2012 bis 2017 Mieter der Wohnung im Parterre im Ausmaß von ca. 190 m<sup>2</sup>. Die Erstantragsgegnerin bewohnt selbst die Wohnung im ersten Stock, die in etwa die gleiche Größe aufweist. Das Souterrain besteht aus drei Raumgruppen. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses wurden zwei dieser Räume zur Lagerung alter Möbel verwendet, wovon einer ausschließlich vom Antragsteller prekaristisch genutzt wurde, der zweite von diesem gemeinsam mit der Erstantragsgegnerin. Die Räume im Souterrain weisen eine erhebliche Mauerfeuchte auf. Um die Mauerfeuchte zu beseitigen und diese Räume adäquat bewohnbar zu machen, würden Kosten in Höhe von ca. 100.000 Euro anfallen.

Der Antragsteller beehrte die Feststellung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses sowie das Ausmaß von dessen Überschreitung durch die tatsächlichen Vorschreibungen. Er behauptete, das Mietverhältnis falle in den Vollanwendungsbereich des MRG, weil zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags auf der Liegenschaft sechs vermietbare Objekte vorhanden gewesen seien. In den von ihm gemieteten Räumlichkeiten im Parterre und den von der Erstantragsgegnerin im ersten Stock genutzten Räumlichkeiten seien jeweils zwei Wohnungen enthalten. Im Souterrain würden sich ebenfalls zwei Wohnungen befinden. Diese Objekte könnten nicht nur als Wohnungen, sondern auch als Geschäftsräumlichkeiten vermietet werden.

In seiner rechtlichen Beurteilung hob der OGH hervor, dass bei der Beurteilung der Anzahl der Objekte in einem Gebäude, die selbständige Vermietbarkeit getrennt zugänglicher Räume ausschlaggebend ist, soweit es sich dabei nicht um üblicherweise vorhandene Nebenräume handelt. Darüber hinaus dürfen nach allgemeiner Auffassung neben zwei selbständigen Wohnungen (oder Geschäftsräumlichkeiten) überhaupt keine der Vermietung zugänglichen – oder sogar tatsächlich vermietete – Räume im Haus vorhanden sein. Dabei ist auf den objektiven baulichen Zustand im Zeitpunkt der Vermietung nach Maßgabe der Verkehrsauffassung abzustellen. Auf die tatsächliche Benützung bzw Widmung durch den Vermieter kommt es hingegen nicht an. In gegenständlichem Fall wurden im



# works

Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zwei der Räume im Souterrain zur Lagerung alter Möbel verwendet. Bereits daraus folgt aber die grundsätzliche Eignung dieser Räume zu Lagerzwecken, sodass aus der festgestellten Mauerfeuchtigkeit keineswegs auf eine endgültige Unvermietbarkeit zu derartigen Zwecken geschlossen werden kann. Somit handelt es sich bei gegenständlicher Villa um ein Gebäude, das dem Vollarwendungsbereich des MRG unterliegt.

Diese Entscheidung des 5. Senats wird wohl erhebliche Auswirkungen auf zahlreiche vermeintliche „Zweiobjekthäuser“ haben. Was auf der einen Seite für die Mieter ein Grund zur Freude ist, löst auf der anderen Seite voraussichtlich bei vielen Vermietern Unbehagen aus. Zum einen drohen nun vermutlich Mietzinsüberprüfungen und zum anderen wurde klargestellt, dass Mietobjekte in derartigen Gebäuden dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass auch zahlreiche Klauseln, die im Vertrauen auf die Vollaussnahme vom MRG in Mietverträge aufgenommen wurden, ihrer Wirksamkeit beraubt wurden.

*Gabriel Eder*

## **Der Entwurf des Wohnungseigentumsvertrag bildet noch keinen Rechtstitel für eine rechtswirksame Widmung**

OGH 18.11.2019, 8 Ob 93/19p

Eine Räumungsklage wegen titelloser Benützung von KFZ-Abstellplätzen schaffte jüngst den Sprung vor den OGH, jedoch wurde die Entscheidung des Erstgerichts, welche das Klagebegehren abwies, vom Höchstgericht bestätigt. Der OGH hat sich in diesem Zusammenhang eingehend mit der Rechtsqualität von in der Praxis regelmäßig als Anhang zu einem Bauträgerkaufvertrag beigeschlossenen Wohnungseigentumsvertragsentwürfen auseinandergesetzt.

Im Zuge der Errichtung eines „Loft-Stadtteils“, wurden von der Projektentwicklerin als Wohnungseigentumsorganisatorin und nach wie vor (schlichten) Miteigentümerin an der Liegenschaft, sukzessive Miteigentumsanteile mit dem Ziel der Begründung von Wohnungseigentum verkauft. Der Beklagte erwarb seine Liegenschaftsanteile, verbunden mit der Zusage von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG an zwei Lofts sowie an den drei KFZ-Abstellplätzen Nr 44, 45 und 46, mit Kaufvertrag vom 01.03.2012 von der Wohnungseigentumsorganisatorin. Mit Nachtrag vom 16.03.2012 zu diesem Kaufvertrag wurde dem Beklagten statt an den zuvor genannten KFZ-Abstellplätzen die Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG an den KFZ-Abstellplätzen Nr 139, 140 und 141 zugesagt und im Grundbuch zu seinen Gunsten angemerkt. Zu Gunsten des Klägers ist ebenfalls die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG angemerkt. Er hat seine

## works

Miteigentumsanteile mit Kaufvertrag vom 06.08.2015 von den Voreigentümern erworben, die diese ihrerseits im Jahr 2010 von der Wohnungseigentumsorganisatorin gekauft hatten.

In der Klage wegen titelloser Benützung stützte sich der Kläger auf den Entwurf zum Wohnungseigentumsvertrag und die vorläufige Nutzwertberechnung, in der die gegenständlichen KFZ-Abstellplätze Nr 139, 140 und 141 nicht angeführt sind.

Der OGH stellte klar, dass der Rechtstitel für die einem Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungsbefugnisse nicht in der Nutzwertfestsetzung bzw der Nutzwertbestimmung liegt, sondern in der Widmung, die wiederum Grundlage des Wohnungseigentumsvertrags ist. Ob ein Wohnungseigentumsobjekt (§ 2 Abs 2 WEG), ein Wohnungseigentums-Zubehörobjekt (§ 2 Abs 3 WEG) oder Allgemeinteile (§ 2 Abs 4 WEG) vorliegen, entscheidet sich nach der privatrechtlichen Einigung – der Widmung – der Wohnungseigentümer, die im Allgemeinen im Wohnungseigentumsvertrag erfolgt. Die rechtswirksame Widmung gibt den Ausschlag dafür, was zu einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt gehört und dementsprechend vom jeweiligen Wohnungseigentümer ausschließlich genutzt werden darf. Für den Rechtsakt der Widmung bestehen im Gegensatz zum Vertrag über die Begründung von Wohnungseigentum keine Formvorschriften.

Der Wohnungseigentumsentwurf, wie schon die Bezeichnung als Entwurf deutlich macht, schafft noch keinen Rechtstitel für eine rechtswirksame Widmung. Daraus folgt, dass weder auf Grundlage einer vorläufigen Nutzwertberechnung noch eines Entwurfs des Wohnungseigentumsvertrags auf eine rechtswirksame Widmung geschlossen werden kann. Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall eine konkludente Zustimmung zur Widmung der gegenständlichen KFZ-Abstellplätze durch alle Miteigentümer und Wohnungseigentumsbewerber einschließlich der Voreigentümer des Klägers erfolgt, weil der Beklagte die KFZ-Abstellflächen Nr 139, 140 und 141 seit 2012 nutzt. Von einem Eingriff des Beklagten in „Allgemeinflächen“ kann daher laut Höchstgericht in vorliegenden Fall keine Rede sein.

*Anna Schimmer*

**Immobilienteam**

**Dr. Manuela Maurer-Kollenz**

Partnerin

**Mag. Simone Maier-Hülle**

Partnerin

**Mag. Anna Schimmer**

Rechtsanwältin

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH  
Rockhgasse 6, 1010 Wien  
[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)