

Allgemeiner Teil:
Abgrenzung der verschiedenen Gruppen
von Bestandobjekten

9783214006556
Der Mietvertrag | 3
Peter Kuprian
MANZ Verlag Wien

Jetzt bestellen

I. Notwendige Erhebungen vor Erstellung eines Mietvertrages

A. Allgemeines

Zur ordnungsgemäßen und gesetzeskonformen Verfassung eines schriftlichen Mietvertrages ist es unbedingt geboten, zunächst diverse **Detailinformationen** über das zu vermietende Bestandobjekt einzuholen. Dies in erster Linie deshalb, um den möglichen **Spielraum einer „freien“ Vertragsgestaltung** auszuloten. So sind nämlich die meisten Bestimmungen des MRG zugunsten des Mieters zwingend, sodass hievon abweichende oder überhaupt entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen sich als unzulässig und ohne jegliche Relevanz erweisen.

Im Wesentlichen sind **drei mögliche Gruppen von „Bestandobjekten“** zu unterscheiden. Der **erste Bereich** betrifft jene Bestandgegenstände, die **zur Gänze** aus dem Anwendungsbereich des MRG **ausgeklammert** sind (bspw. jene iSd § 1 Abs 2 MRG), sohin den großteils dispositiven Normen der §§ 1090 ff ABGB unterliegen und bei denen damit auch bei Verfassung eines schriftlichen Mietvertrages weitestgehende vertragliche Gestaltungsfreiheit besteht („Vollausnahmeobjekte“, vgl Rz 5 ff). Die **zweite Gruppe** bilden die so genannten „**Teilausnahmen**“ gem § 1 Abs 4 und 5 MRG (vgl Rz 19 ff). Diesen „Bestandgegenständen“ ist gemein, dass für bestimmte Belange im Wesentlichen Vertragsfreiheit herrscht (wie etwa Höhe des Mietzinses, Festlegung und Überwälzung von Betriebskostenpositionen, Tragung von Erhaltungsaufwänden und Reparaturkosten etc), während andere Bereiche wiederum den mietrechtlichen Normen unterliegen und sohin insoweit – wenn überhaupt – nur ein geringer vertraglicher Gestaltungsspielraum verbleibt (so zB bei Befristung eines Mietverhältnisses, Kündigung und Auflösung eines solchen etc). Zuletzt verbleibt noch eine **dritte Gruppe** von „Bestandgegenständen“, und zwar jene, die in den **Vollanwendungsbereich des MRG** fallen (vgl Rz 27 f). Für diese sind idR sämtliche mietrechtlichen Zwangsnormen anwendbar. Im Wesentlichen betrifft dies Mietverhältnisse, die weder unter die „Vollausnahmen“ fallen noch den „Teilausnahmen“ des § 1 Abs 4 und 5 MRG unterliegen. Für diese Vertragsverhältnisse sind der freien vertraglichen Gestaltung durch die zumeist zwingenden Normen des MRG enge Grenzen gesetzt.

Zu beachten ist noch die **Unterscheidung zwischen Haupt- und Untermiete** (vgl Rz 29 ff). **Untermiete** liegt dann vor, wenn der Mietvertrag mit einer Person (auf Vermieterseite) abgeschlossen wird, die in § 2 Abs 1 MRG nicht genannt ist (§ 2 Abs 2 MRG). Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich in erster Linie auf Hauptmietverhältnisse, wobei im „**Besonderen Teil**“ bei den einzelnen Vertragsbedingungen jeweils im Rahmen eines eigenständigen Punktes entweder auf eine sinngemäße Situation bei Verfassung eines Untermietvertrages hingewiesen wird oder die bestehenden Unterschiede im Detail erläutert werden.

Aus den nachfolgenden Ausführungen **auszuklammern** sind Mietverhältnisse über Objekte, die von einer **gemeinnützigen Bauvereinigung** errichtet wurden (§ 1 Abs 3

MRG). In diesem Fall sind vorrangig die Bestimmungen des **WGG** maßgebend; kommt es allerdings zu einer nachfolgenden Wohnungseigentumsbegründung und anschließender Vermietung durch den Wohnungseigentümer, kann auf die hier erwähnten Ausführungen zurückgegriffen werden (vgl § 20 Abs 1 Z 2 a WGG).

B. Vollausnahmeobjekte – weitestgehender vertraglicher Gestaltungsspielraum

- 5** Eine „Vollausnahme“ bedeutet idR, dass die Bestimmungen des MRG zur Gänze nicht anwendbar sind. Über die Transformationsklausel des § 58 Abs 4 MRG ist aber auch bei Vorliegen von Voll- und Teilausnahmetatbeständen uU dann von einer Geltung einzelner oder sämtlicher Regelungen des MRG auszugehen, wenn förderungsrechtliche Spezialbestimmungen dies vorsehen, wie etwa beim WFG 1968 oder bei den diversen Fassungen des WWG (*Prader, MRG*⁴ § 1 Anm 9, 23 – 28 und § 1 E 147ff, § 16 Anm 20; 5 Ob 486/97 z MietSlg 49.451; 5 Ob 49/02 w immolex 2003/108; *Prader/Kuprian*, Fragen zur Mietzinsbildung bei Förderungen nach dem WFG 1968/1984 vor und nach Darlehenstilgung, immolex 2007, 70; im Detail vgl Rz 27).

1. Alleinige Vermietung von unbebauten Flächen/Superädifikate

a) Flächenmiete

- 6** Das MRG bezieht sich auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten samt damit etwaig verbundenen Grundflächen. Damit ist die **alleinige Vermietung einer Fläche** vom Anwendungsbereich des MRG **voll ausgenommen**, wobei auf der Liegenschaft befindliche **Gebäude** dann nicht schaden, wenn diese keine selbständige wirtschaftliche Bedeutung entfalten, sondern nur eine **Hilfsfunktion** erfüllen und idR auch nur einen unbedeutenden Teil der gemieteten Fläche in Anspruch nehmen (vgl 4 Ob 1661/95; 6 Ob 173/05 t; 9 Ob 53/04 s). Maßgeblich ist dabei aber nicht so sehr die Flächenrelation, sondern das funktionale Verhältnis zwischen Gebäude und unbebauter Grundfläche für den vereinbarten Gebrauch des gesamten Bestandobjektes (10 Ob 25/08 m [kleine Holzhütte als Werkzeuglagerraum bei Schotterabbauvertrag führt nicht zur MRG-Anwendung]; 4 Ob 1661/95 MietSlg 47.166; 2 Ob 2201/96 g MietSlg 50.244; 6 Ob 59/98 i wobl 1998/234 [*Prader*]; 9 Ob 47/04 h immolex 2005/42 [MRG-Anwendung bejaht bei vereinbarter Errichtung einer Fernsehlokalanlage mit Antennenmast und ca 8 m² großer Sendeunterkunft]). Kommt in Abwägung dieser Kriterien dem Gebäude eine klar untergeordnete Bedeutung zu, wird das Mietverhältnis im Gesamten als „Flächenmiete“ bewertet, auf welche die Bestimmungen des MRG nicht anzuwenden sind (bspw wurde einer kleinen Holzhütte bei einem 284 m² großen Autoverkaufsplatz keine selbständige Bedeutung zuerkannt [3 Ob 545/91 MietSlg 43.129]).

Für den mietrechtlichen Begriff des „**Raums**“ reicht eine **fünfflächige Begrenzung** (mit Begrenzung nach oben) aus; daher steht auch die fehlende räumliche Abgrenzung auf einer Seite der Beurteilung eines Mietobjektes als „Räumlichkeit“ iSd § 1 Abs 1 MRG nicht entgegen (1 Ob 663/90 MietSlg 43.125). Verneint wurde diese Raumeigenschaft zB bei zwei übereinander angeordneten, mit einer automatischen Hebevorrichtung ausgestatteten Stapelparkplätzen (3 Ob 11/05 x immolex 2006/95).

b) Superädifikatsmiete

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass auch **Superädifikatsverträge** der **7** **Raummiete unterstellt** werden, für diese Vertragsverhältnisse gilt sohin – im Wege der Analogie – idR auch das MRG, ausgenommen – wie bereits vorhin erläutert – das (auch vom Mieter) zu errichtende Gebäude erfüllt nur eine bloße Hilfsfunktion. Zu beachten bleibt bei Superädifikaten auch eine etwaige Teilausnahme nach § 1 Abs 4 MRG sowie die seit dem 1. 1. 2002 durch die WRN 2001 geschaffene neue Vollausnahme der „Ein- und Zwei-Objekte-Häuser“ (vgl Rz 7 d, 14 ff und 19 ff).

Ein **Superädifikat** iSd § 435 ABGB (im Detail vgl hierzu auch *Mahrer in Kodek*, **7a** Grundbuchsrecht^{1.01} § 1 UHG Rz 7 ff) erfordert – im Unterschied zum nicht sonderrechtsfähigen Zugehörbauwerk gem § 297 ABGB – eine erkennbar **fehlende Belassungsabsicht**. Diese kann aus dem äußerem Erscheinungsbild des Bauwerks (zB leichte Bauweise) oder aus den zugrunde liegenden Rechtsverhältnissen ableitbar sein (dann schadet auch feste Verbindung und Entfernung nur unter Substanzzerstörung nicht – 3 Ob 125/84 MietSlg 37/12; 5 Ob 28/04 k). Zuletzt wurde das Erfordernis der zeitlichen Befristung vermehrt als erforderliches Merkmal der mangelnden Belassungsabsicht qualifiziert (2 Ob 242/05 k bbl 2007/132; *Kletečka/Häusler*, Superädifikat: OGH verschärft Anforderungen, ecolex 2008, 718). Hierbei ist auch ein von vornherein vereinbartes „Heimfallsrecht“ (= entschädigungsloser Übergang des Bauwerks an den Grundeigentümer nach Beendigung des Grundnutzungsverhältnisses) der Superädifikatseigenschaft nicht abträglich (3 Ob 125/84 MietSlg 37.030; 5 Ob 4/02 b).

Für die Beurteilung der analogen Anwendbarkeit des MRG ist der **Vertragszweck** (als Wohn- oder Geschäftsräumlichkeit) bei Vertragsabschluss maßgebend, nicht die tatsächliche Verwendung. Wird hierbei Geschäftszweck vereinbart, erfordert der Raumbegriff ein dreidimensional abgeschlossenes Gebilde, wobei eine fünfflächige Begrenzung (einschließlich einer solchen nach oben) ausreicht (s Rz 6) und die Raumeigenschaft auch nicht durch die Möglichkeit der vorübergehenden Entfernung einzelner oder mehrerer Wände verloren geht (7 Ob 31/06 v [Schirmbar]; 2 Ob 164/12 z). Für die Superädifikatseigenschaft ist zudem ein **selbständiges** Gebäude (uU auch unterirdisch [zB Stollenanlage – vgl 2 Ob 595/91 NZ 1994, 15]) Voraussetzung, an Aufbauten und sonstigen bloßen Gebäudeteilen kann die Überbaueigenschaft nicht begründet werden (5 Ob 223/12 y; *Mahrer in Kodek*, Grundbuchsrecht^{1.01} § 1 UHG Rz 11).

Während ein Zugehörbauwerk iSd § 297 ABGB automatisch dem Grundeigentümer **7b** zufällt, ist eine Überbau nach § 435 ABGB **sonderrechtsfähig**. Der **Errichter** des Superädifikates, in concreto derjenige, von dem oder in dessen Namen der Auftrag zur Erstellung des Bauwerks erteilt wurde, erwirbt daran **originär** (ohne Urkundenhinterlegung) Eigentum (3 Ob 6/96 MietSlg 48.021; 5 Ob 36/00 f; 5 Ob 266/07 i). Für jede weitere Eigentumsübertragung am Überbau ist allerdings die **Urkundenhinterlegung** bei Gericht notwendig. Diese bildet den für den sachenrechtlichen Erwerb am Bauwerk erforderlichen „Modus“. Nach § 10 Abs 1 a UHG – eingeführt durch die Grundbuchs-Novelle 2008 – ist die Urkundenhinterlegung im Gutbestandsblatt des betroffenen Grundstücks ersichtlich zu machen; eine solche grundbücherliche Anmerkung hat jedoch auf die zugrunde liegenden rechtlichen Verhältnisse am Bauwerk keinerlei Einfluss (5 Ob 32/10 g; 5 Ob 55/13 v EvBl 2014/10 [Brenn]). Voraussetzung für einen gültigen Rechtserwerb am

Superädifikat ist zwar stets die Berechtigung des Vormanns, dieser kann aber auch bei mangelhafter oder fehlender Urkundenhinterlegung durch Ersitzung originärer Eigentümer des Überbaus geworden sein; hierzu genügt neben dem Erfordernis der Redlichkeit der Ablauf der „kurzen“ Ersitzungszeit für bewegliche Sachen von drei Jahren (3 Ob 2277/96 s; 5 Ob 55/13 v). Die **Beendigung** des **Grundnutzungsverhältnisses** hat idR keinen direkten Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse am Superädifikat (bei „Heimfallsrecht“ und nachträglicher Eigentümeridentität vgl jedoch Rz 7 c); über Verlangen des Grundeigentümers hat aber der Bauwerksberechtigte dieses zu entfernen, sofern er nicht nach den bestehenden Vereinbarungen zur Übertragung an den Liegenschaftseigentümer verpflichtet ist. Wird Letzteres verweigert, steht dem Liegenschaftseigentümer gegen eine bestehende Urkundenhinterlegung analog § 61 GBG die Löschungsklage zur Verfügung (5 Ob 55/13 v EvBl 2014/10 [Brenn]).

7c

Bei vereinbartem **Heimfallsrecht** nach Beendigung des Grundnutzungsverhältnisses (vgl Rz 7 a) wächst das Eigentum am Superädifikat idR nicht automatisch dem Grundeigentümer zu. Besteht eine das Sondereigentum dokumentierende Urkundenhinterlegung, ist der Superädifikatseigentümer zur Mitwirkung an der Löschung dieser Eintragung verhalten, andernfalls dem Grundeigentümer die Löschungsklage iSd § 61 GBG zusteht (5 Ob 32/10 g [hierbei trat auch durch die Grundbuchs-Novelle 2008 keine Änderung ein]; 5 Ob 55/13 v). Bis zur Löschung bleibt das Sondereigentum bestehen, allerdings kann unmittelbar nach Beendigung des Grundnutzungsverhältnisses auf Räumung des Überbaus gedrungen werden; ein Anspruch auf Entfernung des Superädifikates ist aber aus einem üblichen „Heimfallsrecht“ nicht ableitbar; ein solches Begehr kann auch nicht iSd vorerwähnten zulässigen Räumungsanspruchs umgedeutet werden (7 Ob 231/98 s MietSlg 51.661; 1 Ob 14/06 z).

Kritischer gestalten sich jene Konstellationen, denen ein **originärer** Eigentumserwerb am Überbau ohne jegliche grundbücherliche Handlungen zugrunde liegt. Im Wesentlichen trifft dies auf den erstmaligen Errichter des Bauwerks zu. Hierdurch wird das Eigentum am Überbau ohne jegliche Publizitätshandlungen erworben, eine Urkundenhinterlegung oder Ersichtlichmachung nach § 10 Abs 1 a UHG ist in diesem Fall gesetzlich nicht vorgesehen und daher unzulässig; eine grundbuchsmäßige Dokumentierung wäre nur durch Einreichung einer Urkunde iSd § 1 Abs 1 Z 2 lit b UHG (mit Zustimmung des Liegenschaftseigentümers) möglich (5 Ob 36/00 f wobl 2001/13; 5 Ob 266/07 i; *Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht*^{1.01} § 10 UHG Rz 1). Seitens der Rsp wird nun in den Fällen, in denen der Eigentümer des Superädifikates später den Grund erwirbt, von einem **automatischen** Erlöschen der Sonderrechtsfähigkeit und Zuwachs des Bauwerks zum Grundstück iSd § 297 ABGB ausgegangen; begründet wird dies primär mit dem Wesen eines Superädifikates als Bauwerk auf fremden Grund (5 Ob 36/00 f wobl 2001/13; 5 Ob 278/07 d wobl 2008/96; vgl hierzu im Detail auch *Holzner, Immer Zuwachs des Überbaus, wenn der Bauwerkseigentümer später die Liegenschaft erwirbt?* JBl 2008, 809). Diese Argumente gelten aber mE auch dann, wenn der Grundeigentümer vom originären Vormann den Überbau bspw im Wege eines üblichen Heimfallsrechtes erwirbt, ohne dass es zuvor zu die Sonderrechtsfähigkeit dokumentierenden Grundbuchshandlungen (Einreichung einer Urkunde gem § 1 Abs 1 Z 2 lit b UHG) gekommen ist; auch hier wird man mE von einem automatischen Erlöschen der Überbaueigenschaft und Zuwachs zum Grundstück ausgehen müssen, zumal keinerlei grundbücherliche

Lösungshandlungen notwendig und möglich sind und eine Urkundenhinterlegung zu- gunsten des Grundeigentümers den zuvor von Seiten der Rsp mit dem Wesen eines Superädifikates als verpönt erachteten Zustand der differenzierten Eigentumsstruktur von Grund und Bauwerk prolongieren würde (idS da allgemein auf Eigentümidentität von Grund und Boden abstellend 5 Ob 36/00 f wobl 2001/13; diese Problematik als differenziertend letztlich offen gelassen 5 Ob 287/07 d; ggt im Sinne einer notwendigen Urkundenhinterlegung auch zugunsten des Grundeigentümers 3 Ob 125/84 MietSlg 37.030; 1 Ob 14/06 z MietSlg 58.033).

Bei Vermietung einer Grundfläche zur Errichtung eines Superädifikates zu Wohn- oder Geschäftszwecken kommt das **MRG** im Wege der **Analogie** zur Anwendung. Zu beachten sind dabei zunächst **mögliche Ausnahmequalifikationen** des § 1 Abs 2 Z 5 und Abs 4 MRG, wobei auch die Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG greift, wenn der Überbau vom Mieter nach dem 30. 6. 1953 ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel errichtet wurde (5 Ob 115/03 b MietSlg 55.238; 8 Ob 83/10 d MietSlg 63.255). Nach der Rsp sind bei solchen Superädifikatsmietverhältnissen jedenfalls die Kündigungsschutz- und Beendigungsbestimmungen der §§ 29, 30 ff MRG analog übertragbar, ebenso die Mietzinsbildungsvorschriften zum Schutz des Mieters (3 Ob 560/94 wobl 1996/86; 5 Ob 50/95; 8 Ob 83/10 d MietSlg 63.255; 10 Ob 62/11 g immolex 2012/96 [*Cerha*]), nicht aber jene über die Einforderung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 45 MRG aF (5 Ob 4/02 b) oder eines Investitionsersatzes gem § 1097 ABGB (MietSlg 39.125). Ob die analoge Anwendung der zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 3 Abs 2 MRG in Betracht kommt, wurde von der Rsp offen gelassen (5 Ob 50/95 MietSlg 47.163). Aufgrund der besonderen sachenrechtlichen Struktur (der Mieter ist idR Errichter und Eigentümer des Gebäudes) erweist sich mE eine Übertragung der zwingenden Erhaltungsbereiche des MRG auf die Superädifikatsmiete als problematisch und auch in abgewandelter Form schwer durchführbar (idS auch *T. Hausmann*, Wieviel MRG verträgt ein Superädifikat? Eine Bestandaufnahme aus Anlass der Entscheidung OGH 5. 6. 2012, 10 Ob 62/11 g, wobl 2013, 101).

c) Mitgemietete Flächen

Nochmals ist ausdrücklich darauf zu verweisen, dass die Ausnahme der bloßen Flächenmiete (Rz 6) **nicht bei** bei einzelnen Räumlichkeiten **mitgemieteten Flächen** greift. Diesfalls ist ein einheitlicher, dem Geltungsbereich des MRG zu unterstellender Bestandvertrag anzunehmen, wobei der „Kündigungsschutz“ an der mitgemieteten Grundfläche weder bei gesonderter sachenrechtlicher Übertragung von Gebäude und Fläche an Dritte erlischt, noch dadurch, dass der Mieter selbst das Gebäude erwirbt. Damit wird zwar das darauf bezogene Bestandverhältnis durch Konfusion beendet, nicht aber der „Kündigungsschutz“ an der ursprünglich mitgemieteten Grundfläche (2 Ob 136/01 s immolex 2002/1).

2. Teile von Geschäftsräumlichkeiten/bloße Teile eines Wohnraumes „Schlafstellen“)

Da § 1 Abs 1 MRG nur die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen und Geschäftsräumlichkeiten (samt mitgemieteten Haus- und Grundflächen) erwähnt, ist nach der Rsp die Inbestandgabe von **Teilen eines Geschäftsräumes** ohne bauliche Ab-

grenzung vom Anwendungsbereich des MRG voll ausgenommen. Eine Abtrennung bloß durch einen Vorhang udgl ist jedenfalls nicht ausreichend (5 Ob 593/87 MietSlg 39.207/57; 5 Ob 67/87 MietSlg 39.208; 1 Ob 663/90 MietSlg 42.175).

10 Unter „**Wohnungsteilen**“ sind für Wohnzwecke geeignete Räumlichkeiten, sohin einzelne Zimmer, zu verstehen, nicht jedoch bloße Teile eines Raumes. Bei Zurverfügungstellung reiner Schlafmöglichkeiten („Schlafstellen“) liegt mangels Inbestandgabe von Wohnungsteilen im vorerwähnten Sinne kein dem MRG zu unterstellendes Bestandverhältnis vor (8 Ob 616/93 MietSlg 46.196).

3. Vermietung von „neutralen“ Objekten/ Vermietung zu beschränktem Gebrauch

11 § 1 Abs 1 MRG kennt nur die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten; daraus folgt, dass Vermietungen **zu anderen (neutralen) Verwendungszwecken** vom Anwendungsbereich des MRG ebenfalls ganzheitlich ausgenommen sind. Dies betrifft bspw die eigenständige Vermietung einer Garage für nicht berufliche Zwecke (7 Ob 521/87 MietSlg 39.209; 5 Ob 40/97 m MietSlg 49.193) – baulich nicht abgegrenzte Stellplätze in Garagen sind unabhängig vom Vertragszweck ausgenommen, da auch bei Vermietung zu geschäftlichen Zwecken eine bloße Miete von Geschäftsraumteilen vorliegen würde, die lt Pkt I.B.2 (vgl Rz 9) dem MRG nicht unterliegt (LGZ Wien MietSlg 46.198) –, weiters etwa die Vermietung als Bastelraum zu hobbymäßigen Zwecken (5 Ob 561/94 MietSlg 47.162; etwas einschränkend hierzu offenkundig 10 Ob 310/00 m immolex 2001/39 [Pfie], wobei bei vereinbartem Vertragszweck als Hobby- bzw Lagerraum eine Anwendbarkeit des MRG unterstellt wurde) oder die Inbestandgabe einer Jagdhütte bei überwiegend privater Verwendung (2 Ob 2062/96 s wobl 1999/70 [Prader]). Maßgebend ist hiebei stets der **vereinbarte** Vertragszweck, auf die Tauglichkeit des Mietobjektes zur Vermietung für Wohn- und Geschäftszwecke kommt es nicht an (5 Ob 120/10 y; 7 Ob 66/11 y).

12 Mietverträge, die nur einen **beschränkten, nicht ununterbrochenen Gebrauch des Bestandobjektes** (zB nur stundenweise oder einzelne Tage in der Woche/im Monat) vorsehen – insb etwa auch bei vertraglich ausschließlicher Nutzung der übrigen Zeiträume durch Bestandgeber oder Dritte –, unterliegen nicht dem MG bzw MRG (1 Ob 766/51 EvBl 1952/64 [Inbestandgabe von Betriebsturnsälen für 4 Tage in der Woche]; LG Innsbruck 2. 7. 2004, 3 R 107/04 p [Vermietung von einzelnen Räumlichkeiten innerhalb eines Restaurantbetriebes zu stundenweisen Theateraufführungen]). Eine anders gelagerte Beurteilung ergibt sich dann, wenn die Vermietung die räumliche Hauptgrundlage des Unternehmens des Bestandnehmers bildet (1 Ob 1007/53 [Vermietung eines Geschäftsräumes für einige Tage in der Woche]) oder die vertragliche Vereinbarung eine ausschließliche Nutzung bloß mit der Auflage vorsieht, in bestimmten Fällen das Bestandobjekt dem Vermieter oder einem Dritten zeitweise zu überlassen (LGZ Wien EvBl 1954/62).

4. Spezielle Mietverhältnisse gem § 1 Abs 2 Z 1–4 MRG

13 • Vermietung im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebes, Speditions- oder Lagerhausunternehmens (Z 1 – vgl Prader, MRG⁴ § 1 E 159 ff)

- Vermietung im Rahmen eines Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten (Z 1 – vgl *Prader*, MRG⁴ § 1 E 171 ff)
- Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden (Z 1a)
- Wohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses oder in Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden (Z 2 – *Prader*, MRG⁴ § 1 E 179 ff)
- Geschäftsräumlichkeiten, die auf maximal 6 Monate vermietet werden (Z 3 lit a – *Prader*, MRG⁴ § 1 E 195 ff)
- Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, die auf die Dauer von höchstens 6 Monaten und nur zum schriftlich vereinbarten Zweck als Zweitwohnung „wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels“ gemietet werden (Z 3 lit b – *Prader*, MRG⁴ § 1 Anm 14)
- Wohnungen, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden (Z 4 – *Prader*, MRG⁴ § 1 E 198 ff).

5. „Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser“ gem § 1 Abs 2 Z 5 MRG

Diese durch die MRN 2001 neu geschaffene Vollausnahme stellt den aus praktischer Sicht **wichtigsten Ausnahmetbestand** dar und gilt nach § 49 d Abs 2 MRG für alle **nach dem 31. 12. 2001** geschlossenen Mietverträge (5 Ob 172/03 k). Die Bestimmung leitet sich aus der früheren Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der MRN 2001 ab, jedoch mit einer gewichtigen Unterscheidung. Während nämlich die ursprüngliche Teilausnahme auf „Wohnhaus“ und dortige „Wohnungen“ abstelle, wurden diese Begriffe nunmehr durch „Mietgegenstände“ und „Gebäude mit Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten“ ersetzt. Damit ist diese Vollausnahme nunmehr weit reichen-der als der ursprüngliche Teilausnahmetbestand, da es bei Vorliegen der objektbezoge-nen Voraussetzungen **unerheblich** ist, **zu welchen Zwecken** die Vermietung getätig-ter wurde (7 Ob 244/03 p MietSlg 55.234). Die frühere Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF war nämlich schon dann hinfällig, wenn eine teilweise Vermietung zu geschäft-lichen Zwecken bereits vorlag bzw vorgenommen wurde. Ansonsten ist jedoch die frühe-re Rsp des § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF analog heranzuziehen (6 Ob 140/10 x).

Zu beachten ist hinsichtlich dieser neuen Vollausnahmestellung noch, dass auf-grund der Übergangsbestimmung des § 49 d Abs 2 MRG eine Anwendbarkeit nur für nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossene Mietverträge stattfindet, sohin offenkundig **nicht für Verlängerungen** bereits **vor dem 1. 1. 2002** bestehender Mietverhältnisse gilt; eine Vollausnahmealifikation bei einer nach 31. 12. 2001 vorgenommenen Vertragsverlän-gerung könnte nur dann bejaht werden, wenn diese Verlängerung mit einer Novation des Vertragsverhältnisses einhergeht und die Parteienabsicht ausdrücklich darauf abzielt (*Pittl/Prader*, MRN 2001 – Spezielle Fragen des „Ein- oder Zwei-Objekte-Hauses“ und des Dachbodenausbaus, immolex 2002, 235; 5 Ob 172/03 k; 9 Ob 84/04 z).

Für die Überprüfung der tatbestandsmäßigen Voraussetzungen dieses Ausnah-15 grundes ist in erster Linie auf die **tatsächlichen baulichen Gegebenheiten** des Gebäudes abzustellen. Der Umstand, dass etwa einzelne Räume einer als Einheit konzipierten

Wohnung auch für sich allein vermietbar wären, ist ohne Belang (5 Ob 134/92 MietSlg 44.261; 4 Ob 112/98 v MietSlg 50.253; 2 Ob 104/99 d immolex 1999/146). Nach dem Gesetzeswortlaut dürfen im Gebäude nicht mehr als zwei zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignete selbständige Einheiten vorliegen (7 Ob 244/03 p). Baulich getrennte Nebenräumlichkeiten, wie etwa Garagen, Abstellräume oder Kellerobjekte, schaden dann nicht, wenn diese für ein „Zwei-Objekte-Haus“ typisch sind; in einem solchen Fall spielt auch deren selbständige objektive Vermietbarkeit idR keine Rolle (5 Ob 58/85 [Dienstbotenzimmer in Villa]; 5 Ob 118/00 i [Besucherzimmer im Dachboden]; 6 Ob 327/00 g [zusätzlicher Kellerraum]; 8 Ob 12/08 k [keine Selbständigkeit von Personal-WC und in die Erde versenktem Flüssiggastank bei Betrieb Würstelstand]); eine anders gelagerte Beurteilung ist jedoch dann angezeigt, wenn eine solche separate Inbestandgabe zum maßgeblichen Zeitpunkt tatsächlich erfolgt ist (5 Ob 68/00 m wobl 2001/23; 7 Ob 244/03 p MietSlg 55.234; 5 Ob 76/03 t MietSlg 55.237; *Prader*, MRG⁴ § 1 E 221). Entscheidend ist dabei der tatsächliche Zustand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG, für **spätere Vermietungen** jener des Mietvertragsabschlusses, wobei nachträgliche Veränderungen weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters herbeiführen können (7 Ob 244/03 p; 8 Ob 87/08 i; 6 Ob 140/10 x).

Unter **Wohnung** im Sinn dieser Bestimmung ist ein nach der Verkehrsauffassung abgetrennter und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der die Eignung besitzt, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen; eine Wohnung kann sich dabei auch auf mehrere Etagen erstrecken, wobei bei Vorhandensein von weiteren selbständigen Einheiten nur deren definitiv feststehende (nicht bloß vorübergehende und durch Sanierungsmaßnahmen beseitigbare) Unvermietbarkeit für die Ausnahmequalifikation unschädlich ist (4 Ob 112/98 v MietSlg 50.253; 5 Ob 259/99 w; 2 Ob 104/99 d immolex 1999/146; 6 Ob 327/00 g; daran hat sich auch durch die neuere Rsp, wonach die Vermietung einzelner Zimmer gegebenenfalls unter § 15 a Abs 1 Z 4 MRG zu subsumieren ist [5 Ob 72/03 d], nichts geändert – vgl Rz 105). Eine gleich gelagerte, auf die Verkehrsauffassung abzielende Beurteilung wird auch bei der Festlegung einer „**selbständigen Geschäftseinheit**“ angezeigt sein, wobei dieser Begriff extensiv auszulegen ist; umfasst sind auch Einheiten, die über keinen eigenen Wasseranschluss und gesonderte sanitäre Anlagen verfügen (6 Ob 251/10 w immolex 2011/110 [*Stadlmann*]).

Nur wenn nach dieser jeweils einzelfallbezogenen Überprüfung der Bestand von nicht mehr als zwei selbständigen Mieteinheiten feststeht, ist diese Vollausnahme gegeben, wobei allerdings Einheiten – gleich wie viele –, die durch **nachträglichen** (auch mehrphasigen) **Dachbodenausbau** geschaffen wurden, nicht zählen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese späteren Dachbodeneinheiten in der Errichtungsphase des Hauses noch nicht vorhanden waren und vor deren Ausbau dort keine zur Vermietung (für Wohn- oder Geschäftszwecke) geeigneten Räumlichkeiten vorlagen, wobei immer eine Einzelfallentscheidung geboten ist (5 Ob 259/99 w wobl 2000/71 [*Prader*]; als für die Ausnahme unschädlich beurteilt wurden bspw ein bloßes Lager für Holzbretter [9 Ob 43/12 g], Garderobenräume [5 Ob 259/99 w MietSlg 51.226], ein als Besucherzimmer dienender Dachraum [5 Ob 118/00 i], ein Dienstbotenzimmer in einer Gründerzeitvilla [5 Ob 58/85; LG Innsbruck 4. 10. 2013, 4 R 311/13 h] oder ein zusätzlicher Kellerraum [6 Ob 327/00 g]). Der Dachbodenausbau umfasst den Innenausbau eines bereits vorhandenen Dachraums