



**Einheitlich errichtete Doppelwohnanlage mit gemeinsamen Feuermauern: Für eine Teilausnahme vom MRG im Sinne des § 1 Abs 4 Z 1 MRG muss das gesamte Gebäude frei finanziert errichtet worden sein**

Der OGH entschied jüngst (7 Ob 54/10g), dass bei einer als einheitliches Bauvorhaben mit einer gemeinsamen Feuermauer errichteten Doppelwohnanlage (mit jeweils mehreren Mietobjekten) die gesamte Anlage als ein einheitliches Gebäude zu qualifizieren ist. Die geförderte Errichtung einzelner Mietgegenstände in nur in einem der beiden Häuser der Anlage führt also dazu, dass auch die Mietgegenstände im anderen Haus nicht den Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG<sup>1</sup> erfüllen können.

**Sachverhalt**

*Gegenstand der Auseinandersetzung war die mietrechtliche Beurteilung einer frei finanziert errichteten Wohnung in einem Haus einer 1974 errichteten Doppelwohnanlage (mit acht Mietwohnungen je Haus), in der auch gefördert errichtete Wohnungen liegen. Die beiden Häuser sind „zusammengebaut, nicht durch eine Feuermauer getrennt“, haben aber getrennte Eingänge und Hausnummern.*

*Der Mieter beehrte die Feststellung, dass das Mietverhältnis zur Gänze dem MRG unterliege. Der Vermieter hingegen verwies auf das Vorliegen einer Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG, zumal in dem Haus der streitgegenständlichen Wohnung keine Fördermittel in Anspruch genommen worden seien, sondern nur im anderen Haus der Anlage.*

**Rechtliche Beurteilung des OGH**

Da unstrittig ist, dass die Wohnanlage, in der sich die gegenständliche Mietwohnung befindet, aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, stellt sich im Hinblick auf § 1 Abs 4 Z 1 MRG die Frage, ob die Mietwohnung in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

<sup>1</sup> „Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind“.

Nach nunmehr ständiger Rechtsprechung kommt es dabei nach dem Wortlaut des § 1 Abs 4 Z 1 MRG eindeutig auf das ganze Gebäude und nicht auf den einzelnen Mietgegenstand an: Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG ist nicht erfüllt, wenn nur ein einzelner Mietgegenstand, nicht aber das ganze Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Schon die Förderung eines einzigen Objekts im Haus ist also schädlich.

Die Frage, ob alle geförderten Wohnungen in einem der beiden Doppelhäuser gelegen sind, ist nur dann entscheidungsrelevant, wenn die Wohnhausanlage nicht als nur ein Gebäude anzusehen wäre, sondern jedes der beiden Doppelhäuser ein Gebäude im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG darstellte. Eine Doppelwohnhausanlage, die auf einer Liegenschaft aufgrund einer Baubewilligung ohne trennende Feuermauer als ein einheitliches Bauvorhaben errichtet wurde, ist nach der Verkehrsauffassung als eine Einheit und daher als nur ein Gebäude anzusehen, auch wenn beide aneinander gebauten Häuser jeweils über eigene Hausnummern verfügen. Der vorliegende Fall ist demnach mit der sogenannten Reihenhausejudikatur, die die rechtliche Selbständigkeit der einzelnen, auf jeweils eigenen EZ verschiedener Eigentümer errichteten Objekte im Auge hatte (5 Ob 65/02y), insofern nicht vergleichbar. Die Doppelwohnhausanlage ist demnach als ein einziges Gebäude anzusehen. Darauf, ob alle geförderten Wohnungen in einer Gebäudehälfte liegen, kommt es nicht an.

### **Anmerkung**

Beachte, dass sich damit nun bei Doppelwohnhausanlagen eine nicht restlos überzeugende andere Anschauungsweise als bei Reihenhausanlagen manifestiert hat, zumal bei Reihenhausanlagen die Rechtsprechung von der Selbstständigkeit der einzelnen Häuser ausgeht (und damit von der Unschädlichkeit der geförderten Errichtung einzelner Häuser einer Reihenhauseanlage für die Subsumierung anderer Häuser dieser Anlage unter § 1 Abs 4 Z 1 MRG), selbst wenn die Reihenhäuser gemeinsame Zwischen- und Brandwände besitzen und zu einem einzigen Hauskörper zusammengefasst sind.<sup>2</sup>

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
service@onlinehausverwaltung.at

---

<sup>2</sup> Siehe 5 Ob 65/02y. Der OGH führte aus, von jeher werde bei Zuteilung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel zwischen den einzelnen Objekten einer solchen Reihenhauseanlage unterschieden. Werde die Errichtung eines Reihenhauses ohne Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbauförderungsmittel frei finanziert, liege unbeschadet der baulichen Ausgestaltung als Reihenhause und unbeschadet der Zuhilfenahme öffentlicher Mittel für andere Teile der Reihenhauseanlage, die nach dem 30. Juni 1953 neu errichtet worden sei, ein Gebäude im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG vor, für das der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG gelte.