

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling und Dr. Kuras und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Lovrek und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Karl S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Leopold Boyer, Rechtsanwalt in Zistersdorf, gegen die beklagte Partei Johann S\*\*\*\*\*, vertreten durch Gruböck & Gruböck, Rechtsanwälte OEG in Baden, wegen Aufkündigung und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 9. Oktober 2007, GZ 22 R 46/07f-23, in nichtöffentlicher Sitzung den

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

### **B e g r ü n d u n g :**

Die vom Rechtsmittelwerber ausschließlich relevierte Rechtsfrage, ob ein für den Betrieb eines Würstelstands behördlich vorgesehenes Personal-WC und ein in der Erde versenkter Flüssiggastank jeweils als selbständige Geschäftsräumlichkeiten im Sinn des § 1 Abs 2 Z 5 MRG zu beurteilen sind, stellt keine solche von erheblicher Bedeutung, sondern vielmehr eine von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängige Frage dar (6 Ob 327/00g; *Dirnbacher*, Renaissance des ABGB: Vollaussnahmen gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG in wobl 2003, 65 ff).

Gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG fallen in den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes nicht Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als **zwei selbständigen** Wohnungen oder **Geschäftsräumlichkeiten**, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

Ob ein Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten vorliegt, entscheidet im Sinn der ständigen Rechtsprechung letztlich die Verkehrsauffassung (RIS-Justiz RS0079853). Neben den höchstens zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten dürfen keinerlei weitere, einer selbständigen Vermietbarkeit zugängliche Räume bestehen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist allerdings für Räume zu machen, die - obwohl sie abgesondert vermietbar wären - üblicherweise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus (oder zu einer Geschäftsräumlichkeit) gehören (5 Ob 68/00m; 5 Ob 76/03t; *Hausmann* aaO Rz 90 mwH). Mag auch der Begriff der Geschäftsräumlichkeiten in § 1 Abs 1 MRG abgestellt auf den „normalen Sprachgebrauch“ weit zu

verstehen sein (9 Ob 47/04h; RIS-Justiz RS0110398), kann von einer Unvertretbarkeit der Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach sowohl das Personal-WC als auch der Flüssiggastank ausschließlich dem Betrieb des Würstelstands dienen und daher nicht als „selbständige“ einer gesonderten Vermietung zugänglichen Objekte im Sinn der zitierten Ausnahmebestimmung anzusehen sind, keine Rede sein.

Die außerordentliche Revision ist daher zurückzuweisen.

Oberster Gerichtshof,  
Wien, am 28. Februar 2008  
Dr. L a n g e r  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung: