

## I. Hauptstück Miete

### Geltungsbereich

**§ 1. (1)** Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

**(2)** In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,
  - 1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,
2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,
3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand
  - a) eine Geschäftsräumlichkeit oder
  - b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,
4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,
5. 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.

**(3)** Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. 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,
2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass - wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter - entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,
- 2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften, in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

- § 1 Abs. 3 geändert durch BGBl. 68/1991.
- § 1 Abs. 2 Z 1 und Abs. 2 Z 3 geändert sowie Abs. 2 Z 4 letzter Satz und Abs. 5 angefügt durch BGBl. 800/1993.
- § 1 Abs. 2 Z 1a eingefügt und Abs. 2 Z 5 angefügt durch BGBl. I 161/2001.
- § 1 Abs. 4 Z 2 geändert und Z 2a eingefügt durch BGBl. I 124/2006.
- § 1 Abs. 4 Einleitungssatz geändert (Zitat eingefügt) durch BGBl. I 25/2009.

#### Amtliche Erläuterungen

**RV zu BGBl. 520/1981:** [... Es] soll auch der zwischen einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft und ihrem Genossenschafter abgeschlossene Nutzungsvertrag zum Gebrauch einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes grundsätzlich dem Geltungsbereich des MRG unterstellt werden, wobei die hierfür notwendigen Ausnahmen und Abgrenzungen zum Teil durch den Abs. 3 zum Teil bei den einzelnen Sachbestimmungen [...] geregelt werden.

Zu den im Abs. 2 statuierten Ausnahmen kann [...] darauf hingewiesen werden, dass sich diese Vertrags-(Rechts-)Verhältnisse zumeist nicht in der Überlassung eines Raumes zum Gebrauch erschöpfen, sondern in der Regel auch noch andere Rechte, Leistungen udgl. zum Gegenstand oder als Voraussetzung haben (gemischte Verträge). [...]

**AB zu BGBl. 520/1981:** [...] Da Fristbestimmungen im Sinn des Abs. 2 Z 3 auch an anderen Stellen normiert sind (s. im besonderen § 29 Abs. 1 Z 3) ist der Hinweis angezeigt, dass durch die [...] Wortfolge „sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer“ - sogenannte „Kettenverträge“ ausgeschlossen werden. [...]

**AB zu BGBl. 68/1991:** Zu § 1 Abs. 3: Wie im 1. WÄG begonnen (§ 20 WGG), wurde nunmehr die möglichst abschließende Regelung mietrechtlicher Belange für die Überlassung des Gebrauches einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages im WGG fortgesetzt. Die Anwendungsregel des § 1 Abs. 3 MRG wurde daher entsprechend modifiziert. Unter „Bestimmungen dieses Bundesgesetzes“ sind dabei die §§ 1 bis 52 und 58 MRG, nicht aber die in einen Paragraph gekleideten Novellen zu anderen Wohngesetzen (§§ 53 ff) zu verstehen. Das Anliegen des [...] § 20 WGG ist es, die vom „Volkswohnungswesen“ geprägte soziale Bindung gegen wesensändernde unbeabsichtigte Rechtsänderungen stärker abzusichern, um die Sozialpflichtigkeit dieses Wohnbestandes gezielter umsetzen zu können. Nach den Regeln des WGG errichtete Baulichkeiten sollen grundsätzlich dieses Rechtsstatut beibehalten. Damit soll das leitende Prinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts, das in der funktionellen Inpflichtnahme gemeinnütziger Bauvereinigungen für Zwecke des öffentlichen Wohls (vgl. Funk in Korinek-Krejci, Handbuch des Bau- und Wohnungsrechts III-Syst-1, 8) besteht, gewahrt bleiben. Freilich ist im Rahmen des Gleichheitsgebotes darauf zu achten, dass etwa aus sozialen Rücksichten getroffene Einschränkungen zu Lasten des Vermieters nach MRG auch gemeinnützige Bauvereinigungen treffen müssen. Dies kommt beispielsweise bei den selbst in den Ausnahmefällen des § 1 Abs. 4 MRG anwendbaren Regeln des § 14 MRG zum Ausdruck und ist daher auch wieder im § 20 WGG - wie schon im Wesentlichen in der Stamfassung des WGG 1979 - unverändert Gegenstand des WGG geblieben.

**AB zu BGBl. 800/1993:** Zu § 1 Abs. 2 Z 1: Der Ausschuss geht davon aus, dass durch die Einbeziehung der Flughafenbetriebsunternehmen in den Ausnahmetatbestand sachlich nicht gerechtfertigte Unterscheidungen (etwa zwischen Bahnhöfen und Flughäfen) vermieden werden und damit Mietverhältnisse über Räumlichkeiten, die zur typischen Infrastruktur eines Flughafens gehören, wie z.B. die Gastronomie- und Handelsbetriebe, nicht vom Geltungsbereich des MRG erfasst sind.

Zu § 1 Abs. 2 Z 3 und § 1 Abs. 2 Z 4: [...] Zulässig bleibt [...] ein Halbjahresvertrag über Geschäftsräumlichkeiten sowie für Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, allerdings nur unter gesetzlich sehr eingeschränkten Bedingungen. Die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b soll die vorübergehende Unterbringung bestimmter Personengruppen, die eine Wohnung an ihrem Hauptwohn- und Arbeitsort haben, erleichtern. Es wird sich dabei insbesondere um Personen aus dem Bereich internationaler Organisationen und aus dem Kulturbetrieb handeln.

Zu § 1 Abs. 5: Die wirtschaftliche Entwicklung und raumordnerische Maßnahmen der Gebietskörperschaften haben dazu geführt, dass unter Aufwendung öffentlicher Mittel verschiedene Gewerbe auf einem bestimmten Areal konzentriert wurden und werden, das auch vor dem 1. Juli 1953 errichtete Gebäude umfassen kann. Bei der Mischung gewerblicher Tätigkeiten auf diesen Arealen wird häufig auf ein übergeordnetes Produktions- oder Versorgungsziel sowie auf wirtschaftliche Interessen der fördernden Gebietskörperschaften Bedacht genommen. Zur Sicherstellung dieser übergeordneten wirtschaftlichen Interessen sind auch für die sonst dem MRG voll unterliegenden Gebäude, die vor dem 1. Juli 1953 oder danach unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sind, Ausnahmen vom Geltungsbereich des MRG, insbesondere zusätzliche Befristungsmöglichkeiten (§ 29

Abs. 1 Z 3 lit. a), deshalb erforderlich, weil sonst diesen übergeordneten Zielsetzungen durch rechtlich verfestigte Nutzerstrukturen nicht entsprochen werden kann.

Aus der Formulierung des § 1 Abs. 5 geht darüber hinaus eindeutig hervor, dass unter einem Wirtschaftspark eine wirtschaftliche Einheit von mehreren Gebäuden oder Liegenschaften zu verstehen ist.

**IA zu BGBl. I 161/2001:** [...] Mit [Abs. 2] Z 1a soll nun dem durchaus berechtigten Anliegen [...] nach Schaffung eines Ausnahmetatbestands für sozialpädagogisch betreutes Wohnen Rechnung getragen werden. Die Exemption dieser Vertragsverhältnisse vom Anwendungsbereich des MRG ist deshalb sachlich gerechtfertigt, weil es sich dabei um eine Kombination zwischen der - zum Teil durchaus entgeltlichen - Zurverfügungstellung von Wohnraum und einem Betreuungsverhältnis, rechtlich also um ein „gemischtes“ Vertragsverhältnis mit bestandvertraglichen, aber auch mit wesentlichen werk- und dienstvertraglichen Elementen handelt. Von der Bestimmung sind sowohl Haupt- als auch Untermietverträge einer betreuten Person mit einer karitativen oder humanitären Organisation erfasst.

Durch die Tatbestandselemente und die Formulierungen dieser [...] Ausnahmebestimmung ist hinreichend gewährleistet, dass sie nicht für „normale“ Mietverhältnisse missbraucht werden kann. Zum einen ist das Erfordernis des „sozialpädagogisch betreuten Wohnens“, also die Existenz eines spezifischen Betreuungsverhältnisses (zu dessen Charakteristika ein Verweis auf die Sozialwissenschaften genügen kann), ein durchaus substanzielles Abgrenzungskriterium zur „gewöhnlichen“ Vermietung einer Wohnung. Zum anderen muss Vermieter eine karitative oder humanitäre Organisation sein; hier kann beispielsweise auf die Begriffsumschreibung in § 37 BAO verwiesen werden. Gemeint sind Organisationen wie etwa die Caritas, die Volkshilfe oder die Bewährungshilfe. [...]

Zu § 1 Abs. 4 Z 2: [...] Wegen der Spezifika von Dachbodenausbauten (insbesondere deren Kostenintensität) im Vergleich zu sonstigen Umbaumaßnahmen wird ein weiterer Teilausnahmetatbestand eingeführt. Die vorgesehene (anderen Vorbildern entsprechende) Stichtagsregelung soll mögliche spekulative Vorgangsweisen im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens tunlichst unterbinden.

**RV zu BGBl. I 124/2006:** a) Zu Abs. 4 Z 2: [...] Beim „Wohnrechtsgipfel“ vom 1. April 2005 wurde [...] entschieden, dass ein Aufbau des Hauses auch dann „ausnahmefähig“ sein sollte, wenn er nicht mit einem Dachbodenausbau verbunden ist, dass also auch die Aufstockung eines mit einem Flachdach versehenen Gebäudes erfasst werden sollte. Bei dieser Entscheidung war man sich durchaus bewusst, dass dies zu einer merklichen Erweiterung der Ausnahmebestimmung führen würde [...]. Freilich fällt [...] nach § 1 Abs. 4 Z 2 MRG ein Dachbodenausbau oder eine Gebäudeaufstockung nur dann in den Teilanwendungsbereich, wenn der Aus- oder Aufbau auch die weiteren, in dieser Gesetzesstelle geforderten Tatbestandsmerkmale (also entweder nach Ende des Jahres 2001 erteilte Baubewilligung oder Vermietung unausgebauter Dachbodenräumlichkeiten) erfüllt (die zweite Alternative des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG - Vermietung unausgebauter Dachbodenräumlichkeiten mit der Abrede der Schaffung eines weiteren Mietgegenstandes - wird im Übrigen bei einer Gebäudeaufstockung ohne Dachbodenausbau schon begrifflich kaum in Betracht kommen).

b) Zu Abs. 4 Z 2a: [...] § 1 Abs. 4 Z 2 MRG umfasst nur vertikale Gebäudeerweiterungen nach oben, nicht aber horizontale Gebäudeerweiterungen (Zubauten). Bei

den abschließenden justizpolitischen Gesprächen vor Einbringung der Regierungsvorlage wurde entschieden, dass auch für Zubauten ein gleichartig konstruierter Ausnahmetatbestand geschaffen werden sollte. Dem ist die in den § 1 Abs. 4 MRG [...] Z 2a gewidmet. Sie enthält grundsätzlich die gleichen Tatbestandselemente wie die erste Alternative der - mit der Mietrechtsnovelle 2001 eingeführten - Exemptionsregelung der Z 2, also erstens die Durchführung einer Baumaßnahme (hier eben eines Zubaus), zweitens Grundlage der Baumaßnahme in einer nach dem In-Kraft-Treten der Neuregelung erteilten Baubewilligung und drittens Neuerrichtung des Mietobjekts durch diese Baumaßnahme. Damit ist gewährleistet, dass der Meinungsstand zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG mutatis mutandis auch für die neue Z 2a herangezogen werden kann.

**AB zu BGBl. I 25/2009:** Die Bestimmung des § 16b MRG über die Kautionspflicht soll auch im Teilanwendungsbereich des MRG gelten.

### Rechtsprechung zu § 1 allgemein

**OGH 18. September 1984, 5Ob19/84:** Der Wohnungsbegriff des MRG deckt sich - abgesehen von der Einschränkung des Anwendungsbereiches des MRG auf die Raummiete - mit dem von der Lehre und Rechtsprechung erarbeiteten Wohnungsbegriff des MG.

**OGH 20. März 1985, 1Ob529/85:** Die Anwendung des MRG auf bestimmte Räume kann durch Parteienvereinbarung nicht ausgeschlossen werden.

**OGH 7. Mai 1985, 2Ob531/84:** Eine gemietete Garage ist kein Zubehör zu einem Mietobjekt, wenn für die ein eigener Mietvertrag besteht, und nach den Umständen des Falles keine dauernde Zuordnung zum übrigen Mietobjekt anzunehmen ist.

**OGH 24. Februar 1993, 3Ob515/93:** Das zum Analogieschluss Anlass gebende Problem des Schutzes der Interessen an geschäftlich genutzten Räumlichkeiten, die ohne die Miete nicht Bestand haben könnten, durch rechtliche Sicherung des der Nutzung zugrunde liegenden Mietverhältnisses stellt sich bei einer Plakatwand nicht.

**OGH 22. September 1993, 5Ob85/93:** Werden Räume, die den zinsrechtlichen Vorschriften des MRG unterliegen, mit solchen, die diesen nicht unterliegen, in einem Vertrag zu einem einheitlichen Mietzins vermietet und besteht weder ein krasses Missverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der mieterschutzfreien und der mietengeschützten Räume noch ein solches zwischen den bei getrennter Vermietung der beiden Raumgruppen erzielbaren Mietzinsen zu einander, so hat dies zur Folge, dass die Mietzinsvereinbarung in Ansehung des gesamten Mietgegenstandes von den besonderen Zinsbildungsvorschriften des MRG ausgenommen ist; nur bei Vorliegen eines Missverhältnisses und der zu vermutenden Absicht der Umgehung des Mieterschutzes wären die Zinsbildungsvorschriften des MRG auf das ganze Mietobjekt anzuwenden.

**OGH 25. April 1995, 5Ob50/95:** Es kann sich auch der Mieter eines Grundstücks, das vertraglich zur Errichtung und geschäftlichen Verwendung eines Superädifikats (hier: Grundstücksmieter ist Eigentümer der Verkaufshütte einer Tabaktra-

fik) genutzt werden soll, gerade auch in Fragen der Mietzinsbildung auf den Schutz des MRG berufen.

**OGH 4. Juni 1997, 10Ob147/97h:** Der Geltungsbereich des MRG umfasst nicht Landpachtverträge.

**OGH 15. Dezember 1998, 10b286/98k:** Die Anwendung des MRG kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

**OGH 15. Dezember 1998, 10b315/98z:** Bei Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten ist die Anwendung des MRG die Regel; die allfällige Mieterschutz- oder Kündigungsfreiheit bildet einen Ausnahmefall, der von demjenigen zu beweisen ist, der hieraus Rechtsfolgen ableitet.

**OGH 28. April 1999, 7Ob335/98k:** Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, sind als Räume anzusehen, die ohne die Miete des Grundstückes nicht Bestand haben können.

**OGH 18. Juli 2000, 4Ob185/00k:** Auch ein aufschiebend bedingter Vertrag kann dem MRG unterliegen. Dass sich der Vertrag bis zum Eintritt der Bedingung in einem Schwebezustand befindet, vermag am Vorliegen des Tatbestands nichts zu ändern, welcher die Anwendbarkeit des MRG begründet.

#### zu § 1 Abs. 1

**OGH 3. Juli 1984, 2Ob580/84:** Das MRG umfasst auf Grund des Wortlautes seines § 1 Abs. 1 nur mehr „Raummiete“. Ebenso wie die Rechtsprechung, die das MG dann nicht auf Mietverträge über Grundstücke zum Zweck der Beschaffung von Wohnraum anwendete, wenn dadurch nicht das Wohnbedürfnis dauernd befriedigt werden sollte, kommt eine Anwendung des MRG auf die Miete von Grundstücken zur Errichtung eines Geschäftsraumes jedenfalls dann nicht in Frage, wenn die Errichtung des Raumes nicht zum Zweck dauernder geschäftlicher Tätigkeit erfolgte.

**OGH 24. Oktober 1984, 6Ob672/84:** Das funktionelle Verhältnis der zum Mietgegenstand gehörenden umbauten Räume zu den ausdehnungsmäßig überwiegenden Freilandanlagen ist ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung der Gesamtanlage als einer Geschäftsräumlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 1 MRG. Duschräume und Umkleieräume allein würden eine Freiluftsportanlage als ganze noch nicht zu einer Räumlichkeit machen, wenn den überdachten Räumlichkeiten für die Benutzbarkeit des gesamten Objektes keine selbständige Bedeutung beizumessen wäre.

**OGH 11. Dezember 1984, 5Ob607/84:** Für eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG auf ein Superädifikat, das seinem Charakter nach nicht auf Dauer errichtet wird, reicht die den Vertragszweck bildende Parteienabsicht einer (relativ) dauernden Nutzung zu Geschäftszwecken aus. Ein Bestandvertrag auf unbestimmte Dauer und Kündigungsverzicht des Vermieters auf fünfundzwanzig Jahre rechtfertigt den Analogieschluss.

**OGH 25. Juni 1985, 4Ob517/85:** Garagenabstellplätze werden von der Vermutung der Anwendbarkeit des MRG erst umfasst, wenn feststeht, dass die Vermie-

tung zu geschäftlichen Zwecken erfolgt ist, wobei die Beweislast den Behauptenden trifft.

**OGH 10. September 1985, 5Ob73/85:** Der Wohnungsbegriff wird im MRG ebenso wenig definiert wie früher im Mietengesetz; es ist vielmehr auf den allgemeinen Sprachgebrauch, auf die Verkehrsauffassung und auf die Bauvorschriften abzustellen. Danach ist unter einer Wohnung ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

**OGH 16. September 1985, 10b634/85:** Fällt ein Rechtsverhältnis in den Geltungsbereich des § 1 Abs. 1 MRG, so besteht eine Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes (§ 1 Abs. 2 bis 4 MRG) widerlegt werden kann.

**OGH 16. Jänner 1986, 7Ob502/86:** Auch nach dem MRG kommt es bei der Miete von Geschäftsräumen nicht auf eine Erwerbsabsicht an.

**OGH 8. Juli 1986, 5Ob131/86:** Die Annahme von Wohnräumen ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Räume auf Grund ihrer bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten für die Verwendung zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind.

**OGH 18. Dezember 1986, 7Ob691/86:** Wurde ein Grundstück mit einer darauf errichteten Spielhalle in Bestand genommen, so liegt im Verhältnis zum Eigentümer der Bestandsache in Wahrheit kein Pachtverhältnis, sondern eine Geschäftsraummieta vor, für die das MRG gilt.

**OGH 1. September 1987, 5Ob67/87:** Räumliche Teile eines Geschäftsraumes ohne bauliche Abgrenzung sind nicht Geschäftsräumlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 1 MRG, ihre entgeltliche Zurverfügungstellung fällt nicht in den Anwendungsbereich des MRG.

**OGH 2. Dezember 1987, 3Ob567/87 (3Ob568/87):** Die Frage, ob Wohnungsmiete oder Geschäftsraummieta vorliegt, ist nach dem bei Vertragsabschluß bestehenden Vertragszweck zu beurteilen.

**OGH 24. Jänner 1990, 3Ob608/89:** Ein „Musterhaus“, in dem regelmäßig eine Geschäftstätigkeit (wie etwa Demonstration des Hauses, Beratung der Kunden und Vorbereitung sowie Abschluss von Kaufverträgen) ausgeübt wird, ist eine Geschäftsräumlichkeit. Dies gilt auch, wenn bei einem Musterhaus andere Zwecke überwiegen.

**OGH 4. April 1990, 10b578/90:** Den im Verhältnis zur Größe der gemieteten Freifläche (ca. fünfundzwanzigtausend Quadratmeter) gänzlich unbedeutenden Räumlichkeiten - hier Empfangsraum, Gerätehütte und sanitäre Anlagen (Gesamtausmaß etwa einhundert Quadratmeter) - kommt für die Benutzbarkeit eines charakteristischerweise auf Freiflächen betriebenen Campingplatzes keine selbständige Bedeutung zu, sondern es sind ihnen vielmehr nur bloße Hilfsfunktionen beizumessen. Ein solcher Bestandvertrag ist deshalb insgesamt als dem MRG nicht unterliegende Flächenmieta zu beurteilen.

**OGH 28. Februar 1991, 7Ob511/91:** „Mitgemietet“ ist eine Grundfläche nur, wenn sie nach dem Willen der Parteien dem übrigen Bestandobjekt auf die Dauer

des Vertrages auf die Art eines Zubehörs dienen soll. Zwischen den Mietern der Hauptsache und der Grundfläche muss zwar nicht Identität bestehen, doch müssen sie beide bei gleichzeitigem Vertragsabschluss (wenn auch formell in verschiedenen Verträgen) die Absicht auf Herstellung der erwähnten Verbindung haben.

**OGH 19. Juni 1991, 3Ob545/91:** Wenn das Gebäude nur einen ganz unbedeutenden Teil der gemieteten Fläche in Anspruch nimmt und ihm keine selbständige Funktion, sondern nur eine Hilfsfunktion zukommt, dann stellt es nur eine Nebensache dar, die am Hauptgegenstand des Mietvertrages, nämlich an einer nicht kündigungsgeschützten Flächenmiete, nichts ändert. Nur wenn umgekehrt die vermietete Grundfläche lediglich die Nebensache ist, die schon bestehenden oder erst zu errichtenden Räumlichkeiten aber die Hauptsache darstellen, liegt Raummiete vor.

**OGH 25. November 1994, 8Ob616/93:** „Wohnungsteile“ sind einzelne, für Wohnzwecke geeignete Räumlichkeiten, somit einzelne Zimmer, zu verstehen, nicht jedoch bloße Teile eines Raumes.

**OGH 26. März 1996, 5Ob56/95:** Zu Wohnzwecken gemietete, wenngleich erst auszubauende Dachböden unterliegen den Bestimmungen des MRG, wenn der Dachboden als zunächst neutrales Objekt im Mietvertrag zu Wohn- oder Geschäftszwecken gewidmet wurde.

**OGH 26. November 1996, 1Ob2135/96v:** Ob ein über eine Nebenfläche abgeschlossener Bestandvertrag mit dem - früher begründeten - Hauptmietverhältnis eine Einheit im Sinne des § 1 Abs. 1 MRG bildet, hängt ausschließlich vom Parteiwillen ab.

**OGH 25. Februar 1997, 5Ob40/97m:** Der in § 17 MRG verwendete Begriff des Mietgegenstandes stimmt nicht völlig mit der durch § 1 Abs. 1 MRG vorgegebenen Definition überein. Da die Garage als Geschäftsräumlichkeit eindeutig zu den Mietgegenständen iSd § 1 Abs. 1 MRG zählt, die Geschäftsraumqualifikation aber entscheidend davon abhängt, ob das betreffende Objekt zu Geschäftszwecken vermietet wurde, kann dieselbe Garage nach der engen Definition des § 1 Abs. 1 MRG einmal Mietgegenstand sein und dann wieder nicht. Festzuhalten ist daher daran, dass eine objektive vermietbare Garage in den Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG einzubeziehen ist.

Für eine Kostenverteilungsregelung, in die auch „vom Vermieter benützte oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermietete Wohnungen oder sonstige Mietgegenstände des Hauses“ einzubeziehen sind, erweist sich die durch § 1 Abs. 1 MRG vorgegebene Definition des Mietgegenstandes als unbrauchbar, weil sie keine sachgerechte Entscheidung ermöglicht, wie ein vom Vermieter selbst genutztes oder trotz Vermietbarkeit nicht vermietetes Objekt - etwa eine Garage - zu behandeln ist.

**OGH 31. März 1998, 2Ob2201/96g:** Werden Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten für geschäftliche Zwecke vermietet, sind die Bestimmungen des MRG über den Kündigungsschutz dann analog anzuwenden, wenn der Verwendung der vom Mieter auf den Grundflächen errichteten Geschäftsgebäude für den Gebrauch des gesamten Bestandobjekts selbständige Bedeutung zukommt und diese daher im Verhältnis zur Funktion der unbebauten Grundflächen nicht gänzlich in den Hintergrund tritt.



**OGH 9. Juli 1998, 2Ob2062/96s:** Der Begriff der „Geschäftsräumlichkeit“ in § 1 Abs. 1 MRG ist weit zu verstehen, wie nicht zuletzt die darin enthaltene, bloß beispielhafte Aufzählung zeigt. Jagdhütten sind keine Geschäftsräumlichkeiten im Sinn des § 1 Abs. 1 MRG.

**OGH 7. Juni 2001, 2Ob136/01s:** Der Kündigungsschutz an sich, geht durch den Erwerb eines Teils des gemieteten Grundstückes durch den Mieter nicht unter. Es fehlt jeder vernünftige Grund dafür, dass der Mieter durch den Kauf seine Rechtsstellung hinsichtlich der ursprünglich mitgemieteten aber später nicht erworbenen Grundstücksfläche, welche mit der erworbenen Liegenschaft eine wirtschaftliche Einheit bildet, verschlechtern wollte.

Eine zu einem Gebäude (Einkaufsmarkt) mitgemietete Grundfläche (Parkplatz) verliert ihre Eigenschaft als „mitgemietete Grundfläche“ iSd § 1 Abs. 1 MRG weder dadurch, dass der Vermieter das Gebäude - unter Aufrechterhaltung des Mietvertrages - einem Dritten überträgt, noch dadurch, dass der Mieter in der Folge das Gebäude vom Rechtsnachfolger des Vermieters erwirbt.

**OGH 8. August 2002, 8Ob240/01d:** Auf Bestandverhältnisse, die dem Kleingartengesetz unterliegen, sind - mangels Vorliegens einer planwidrigen Unvollständigkeit - die Bestimmungen des MRG nicht analog anzuwenden.

**OGH 20. Oktober 2005, 3Ob11/05x:** Bei zwei übereinander angeordneten Stapelparkplätzen, die mit einer Hebevorrichtung derart bewegt werden, dass die untere Abstellfläche in den Boden versenkt wird, um die Zu- und Abfahrt auf die obere Abstellfläche zu ermöglichen, handelt es sich nicht um eine Räumlichkeit iSd § 1 Abs. 1 MRG.

**OGH 1. Dezember 2005, 6Ob230/05z:** Geschäftsräumlichkeiten sind dreidimensional abgeschlossene, geschäftlichen Zwecken dienende Gebilde. Dass diese auch der Allgemeinheit zugänglich sind, ist nicht erforderlich.

**OGH 21. März 2006, 5Ob3/06m:** Wesentliches Gewicht für die Unterscheidung zwischen Flächen- und Raummiete hat der Vertragszweck mit der daraus hervorleuchtenden funktionellen Bedeutung von Grundfläche und Gebäude. Dieser Vertragszweck kann ausdrücklich oder schlüssig festgelegt werden, kann sich aber auch aus der Art des Bestandobjekts oder aus vorvertraglichen Erklärungen der Vertragsteile ergeben. Auf die davon allenfalls abweichende spätere tatsächliche Verwendung kommt es im Regelfall nicht an.

**OGH 13. Juli 2007, 3Ob27/07b:** Räumliche Teile eines Geschäftsraumes ohne bauliche Abgrenzung sind nicht Geschäftsräumlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 1 MRG, ihre entgeltliche Zurverfügungstellung fällt nicht in den Anwendungsbereich des MRG.

*zu § 1 Abs. 2 Z 1*

**OGH 12. Dezember 1984, 1Ob698/84:** Die Vermietung erfolgt nur dann im Rahmen des Betriebes des Verkehrsunternehmens, wenn sie vom Betriebsgegenstand dieses Unternehmens erfasst wird. Die Vermietung von Viaduktbögen der Gürtellinie der Wiener Stadtbahn zur Ausübung des Autospenglergewerbes erfolgt nicht im Rahmen des Betriebes der Wiener Stadtwerke und unterliegt demnach den Kündigungsbeschränkungen des MRG.

**OGH 27. April 1987, 1Ob578/87:** Unter die Bestimmungen des MRG fallen Mietverträge über Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Garagierungsunternehmens abgeschlossen werden, auch dann nicht, wenn die Miete zu beruflichen bzw. geschäftlichen Zwecken erfolgt. Die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG erfasst auch solche Verträge, mit denen von einem Garagierungsunternehmer abgegrenzte Teile einer Garage zu dem Zweck vermietet werden, dass der Mieter darin (durch Abschluss von Untermietverträgen) selbst ein Garagierungsunternehmen betreibt.

**OGH 5. Dezember 1989, 4Ob606/89:** Der Ausnahmetatbestand nach § 1 Abs. 2 Z 1 MRG betrifft nur die regelmäßig für vorübergehende Zeit geschlossenen, rasch und leicht aufzulösenden Fremdenbeherbergungsverträge.

Stellt der Beherbergungsunternehmer dauernd Räume für einen geschäftlichen Zweck zur Verfügung, liegt kein Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb mehr vor.

Obgleich für die Beherbergung von Fremden die nur vorübergehende Überlassung von Wohnräumen, oft in Verbindung mit bestimmten Dienstleistungen (wie Wartung und Reinigung der Räume und dergleichen), typisch ist, gibt es aber doch Zweige der Fremdenbeherbergung, in denen eine längere Dauer des Mietverhältnisses die Regel bildet. dass das Mietverhältnis längere Zeit dauert und der Mietzins monatlich entrichtet wird, schließt also eine Anwendung des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG nicht von vornherein aus; wesentlich ist, dass die Vermietung im Betrieb des Fremdenbeherbergungsgewerbes erfolgt und die vermieteten Räume zu einem solchen Gewerbebetrieb gehören.

Den typischen Merkmalen eines Beherbergungsvertrages gegenüber kann selbst die lange Dauer des Mietverhältnisses für sich allein den Schluss auf die fehlende Betriebszugehörigkeit des Mietgegenstandes nicht rechtfertigen, zumal es primär auf die bei der Begründung des Mietverhältnisses getroffenen Absprachen ankommt, welche ohne schlüssige Zustimmung auch des Vermieters keine Änderung erfahren können. Die Fremdenbeherbergung verwandelt sich keineswegs mit dem Ablauf einer längeren Zeit schon in eine normale Miete, will doch das Gesetz im Gegenteil verhindern, dass Personen, die sich ursprünglich als Fremde in Gasthöfen eingemietet haben, einen derartigen, auf eine beschränkte Zeitdauer geschlossenen Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters zu einem dauernden umgestalten.

**OGH 28. Jänner 1992, 5Ob73/91:** Die Ausnahmebestimmung greift nicht Platz, wenn der Liegenschaftseigentümer einen Teil des Hauses für seinen Hotelbetrieb verwendet, ein anderes selbständiges Geschäftslokal aber an einen Unternehmer vermietet, auch wenn dessen Geschäftszweig für seinen Hotelbetrieb vorteilhaft sein mag.

**OGH 18. Februar 1992, 4Ob517/92:** Durch das MRG hat der Gesetzgeber die Verkehrsunternehmen den sonst in § 1 Abs. 2 Z 1 MRG genannten Unternehmen gleichgestellt, welche früher in § 1 Abs. 2 Z 3, 4 und 6 MG angeführt und der Sonderregelung zugunsten des Eisenbahnbetriebes nicht unterstellt waren. Jetzt reicht daher der bloße Zusammenhang zwischen Grundstück und Eisenbahnbetrieb im Sinne des § 1 Abs. 4 MG nicht mehr aus; vielmehr kommt die Ausnahme vom Kündigungsschutz nur dann zum Tragen, wenn die Vermietung vom Betriebsgegenstand des Verkehrsunternehmens umfasst war.

**OGH 14. Jänner 1997, 5Ob2255/96w:** Die zusätzliche Dienstleistung, auf Wunsch der Bewohner die Bettwäsche zu reinigen, genügt den Anforderungen an einen Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG nicht.

**OGH 28. Juli 1998, 1Ob157/98i:** Die Vermietung von Bestandobjekten im Betrieb eines Beherbergungsunternehmens im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG ist nur dann anzunehmen, wenn der Vermieter dem Mieter die für ein Beherbergungsunternehmen typischen Leistungen erbringt und über eine Gewerbeberechtigung verfügt.

**OGH 27. März 2001, 5Ob77/01m:** Die Vermietung von Bestandobjekten im Betrieb eines Beherbergungsunternehmens im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG ist nur dann anzunehmen, wenn der Vermieter dem Mieter die für ein Beherbergungsunternehmen typischen Leistungen erbringt und über eine Gewerbeberechtigung verfügt. Was die für ein Beherbergungsunternehmen typischen Nebenleistungen (die Reinigung der Räume, das Bereitstellen von Bettwäsche oder die Bereitung von Mahlzeiten) betrifft, ist nicht so sehr von Bedeutung, ob sie der Mieter beziehungsweise Gast tatsächlich in Anspruch nimmt, sondern ob sie vom Vermieter angeboten und auch üblicherweise erbracht werden.

Ob ein Mietobjekt im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungsunternehmens vermietet wurde, lässt sich immer nur unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles beantworten.

Ein Indiz für die Vermietung im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens liegt im Einschluss der Betriebskosten in das Entgelt. Das ist für sich allein zwar nicht besonders aussagekräftig, kann jedoch in einem Grenzfall den Ausschlag geben. In die Beurteilung, ob Räume im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungsunternehmens vermietet werden, fließt immer auch die Verkehrsauffassung ein, weshalb sich der Gesetzgeber einer Begriffsdefinition enthalten hat. Das eröffnet den Gerichten einen Beurteilungsspielraum.

**OGH 14. Jänner 2004, 7Ob303/03i:** Bei einem von einem Verkehrsbetrieb im Bereich eines Bahnhofes vermieteten Imbissstand, in dem Reiseproviant zur Abdeckung der Bedürfnisse der Kunden des Verkehrsbetriebes angeboten wird, ist der Zusammenhang zur typischen Infrastruktur des Verkehrsbetriebes gewahrt, weshalb dieser Mietgegenstand auch dann nicht in den Anwendungsbereich des MRG fällt, wenn er sich der Lage nach nicht direkt im Bahnhofsgelände selbst, sondern rund vier Gehminuten vom Gleisbereich entfernt befindet.

**OGH 15. Dezember 2004, 6Ob182/04i:** Ein in einem Flughafengebäude zur Führung eines Buffets oder eines Restaurants vermietetes Geschäftslokal unterliegt der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG.

*zu § 1 Abs. 2 Z 2*

**OGH 04. April 1984, 1Ob527/84:** Die weite Formulierung des § 1 Abs. 2 Z 2 MRG schließt bewusst an die Vorschrift des § 88 Abs. 1 EheG an, ohne die dort enthaltene Einschränkung gegenüber dem Dritten zu machen.

**OGH 20. Dezember 1989, 9ObA336/89:** Aus der Weiterbelassung des Arbeitnehmers in der Dienstwohnung nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses kann nicht ohne weiteres auf den Willen des Arbeitgebers geschlossen werden, nunmehr

mit dem Arbeitnehmer einen nach dem MRG geschützten Mietvertrag abzuschließen.

**OGH 04. Dezember 1991, 9ObA212/91:** Für die Qualifikation einer Wohnung als Werkswohnung ist es zwar erforderlich, dass der Betriebsinhaber verfügungsbe-rechtigt ist und dass ein Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis besteht, nicht aber, dass die Wohnung unter dem angemessenen Benützungsentgelt vergeben wird. Diese Möglichkeit ist lediglich fakultativ.

**OGH 17. Juni 1993, 2Ob508/93:** § 1 Abs. 2 Z 2 MRG ist auch auf einen „freien“ Dienstvertrag anzuwenden.

**OGH 25. Mai 1994, 7Ob538/94:** Die Beurteilung einer Wohnung als Werkswohnung im Sinne dieser Gesetzesstelle setzt zwei gesonderte Verträge voraus, von welchen der Dienstvertrag im Vordergrund steht. Dieser muss Anlass (= Geschäftsgrundlage) des Bestandvertrages sein, doch ist nicht erforderlich, dass der Dienstvertrag einziger Grund des Bestandvertrages ist. Vermieter kann auch ein Dritter sein, sofern zwischen Dienstgeber und Wohnungsgeber ein besonderes Rechtsverhältnis besteht, das jenem einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungsvergabe sichert.

Durch das Fortbestehen des Mietvertrages nach Ende des Dienstvertrages und das Entgegennehmen eines Mietzinses durch den Vermieter ändert sich nichts am Inhalt des bisherigen Benützungsverhältnisses; die Frage, ob der Dienstnehmer für die vermietete Dienstwohnung ein angemessenes Entgelt zahlt, spielt für die Anwendbarkeit dieser Ausnahmebestimmung demnach keine Rolle.

**OGH 22. November 1994, 4Ob566/94:** Der Eigentümerwechsel allein vermag dem Bestandsobjekt den Charakter einer Werkswohnung im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 2 MRG nicht zu nehmen.

**OGH 28. Oktober 1999, 3Ob95/98m:** Grund für die Ausnahmeregelung des MRG ist der Zusammenhang mit dem Arbeitsverhältnis, der es angebracht erscheinen lässt, auch die Überlassung der Wohnung nicht nach den Schutzbestimmungen des MRG, sondern ebenso wie den Geschäftsgrundlage bildenden Arbeitsvertrag nach arbeitsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen zu behandeln. Auch das Arbeitsrecht bietet einen - wenn auch im Allgemeinen gegenüber dem MRG weniger weitgehenden - Kündigungsschutz.

Ist der Dienstvertrag zwischen Vermieter und Mieter lediglich Motiv für den Abschluss des Mietvertrages (und wurde ein solcher niemals abgeschlossen), liegt eine Ausnahmeregelung im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 2 MRG nicht vor.

**OGH 25. April 2001, 9ObA100/01y:** Für die Ausnahme der Z 2 des § 1 MRG ist ausschließlich maßgebend, dass ein aufrechter Dienstvertrag Geschäftsgrundlage der Wohnungsbenützung ist, ohne dass es auf die Höhe des Entgelts ankommt.

**OGH 28. Jänner 2009, 9ObA106/08s:** Die Beurteilung einer Wohnung als Werkswohnung im Sinne dieser Gesetzesstelle setzt zwei gesonderte Verträge voraus, von welchen der Dienstvertrag im Vordergrund steht. Dieser muss Anlass (= Geschäftsgrundlage) des Bestandvertrages sein, doch ist nicht erforderlich, dass der Dienstvertrag einziger Grund des Bestandvertrages ist. Dass der Dienstvertrag nur Motiv für den Abschluss des Mietvertrages ist, reicht nicht aus. Wesentlich für die Annahme einer Dienstwohnung ist vor allem der Umstand, dass das Benützung-

recht nur für die Dauer des Dienstverhältnisses eingeräumt wird. Auch die Funktionsgebundenheit bzw. die evidente Widmung einer Wohnung als Dienstwohnung durch den Dienstgeber spricht für die Annahme eines Dienstwohnungsverhältnisses.

**OGH 28. Juli 2009, 9ObA106/08s<sup>1</sup>:** Der Anwendungsausschluss des § 1 Abs. 2 Z 2 MRG gilt nicht für Bestandverhältnisse bei denen das Dienstverhältnis nur Motiv für den Abschluss eines Mietvertrags auf unbestimmte Zeit war.

**OGH 19. Juli 2012, 2Ob30/11t:** Ein Mietverhältnis unterliegt schon nicht der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 2 Z 2 MRG, wenn der Mietvertrag nicht mit den Nutzern der Wohnungen, sondern mit deren „Dienstgeber“ abgeschlossen worden ist.

*zu § 1 Abs. 2 Z 4*

**OGH 20. September 1983, 5Ob28/83:** Bei der Frage ob eine Zweitwohnung im Sinne des § 1 Abs. 2 Z 4 MRG vorliegt, kommt es nicht auf die Verwendung, sondern auf den Vertragszweck an.

*zu § 1 Abs. 2 Z 5 (bzw. zur Vorgängerbestimmung)*

**OGH 8. Juli 1986, 5Ob131/86:** Die Beurteilung eines Wohnhauses als Zweifamilienhaus im Sinne des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG hängt davon ab, ob zur Zeit der Errichtung des Hauses (laut Baubewilligung) höchstens zwei selbständige Wohnungen vorhanden waren.

**OGH 9. Juli 1992, 7Ob572/92:** Als selbständige Wohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 Z 2 MRG ist ein nach der Verkehrsauffassung selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnungsbedürfnisses von Menschen zu dienen.

**OGH 27. März 1996, 7Ob519/96:** Dass „nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen“ vorhanden sein dürfen, bedeutet nicht etwa nur, dass drei Wohnungen schädlich sind; vielmehr dürfen neben den zwei selbständigen Wohnungen - von den privilegierten Dachbodenausbauten abgesehen - keinerlei einer Vermietung zugängliche Räume im Haus vorhanden sein, insbesondere auch keine Geschäftsräume.

**OGH 11. Oktober 2010, 6Ob140/10x:** Nur „Dachbodenausbauten“ im eigentlichen Sinn, nicht aber echte Aufstockungen, bei denen die Kubatur wesentlich erhöht und das Dach nicht erhalten bleibt, sind vom Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 2 Z 5 MRG erfasst.

*zu § 1 Abs. 2 Z 5*

**OGH 30. Mai 2011, 2Ob169/10g:** Die Bestimmung des § 1 Abs. 2 Z 5 MRG ist ihrem eindeutigen Wortlaut nach dahin auszulegen, dass es lediglich auf die Anzahl der selbständig vermietbaren Objekte, nicht aber auf deren Größe, ankommt.

---

<sup>1</sup> So auch OGH 28. Jänner 2009, 9ObA106/08s.

**zu § 1 Abs. 3**

**OGH 6. Oktober 1997, 8Ob152/97d:** Gegen die Verfassungsmäßigkeit des § 1 Abs. 3 MRG bestehen keine Bedenken.

**OGH 9. März 1999, 5Ob40/99i:** Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, ist § 1 Abs. 3 MRG eine Verweisungsnorm auf die zwingenden Bestimmungen des § 20 WGG. Auf den jeweiligen Eigentümer kommt es im Regelfall im Gegensatz zur früheren Fassung des § 1 Abs. 3 MRG nicht mehr an.

Die Verweisungsnorm des § 1 Abs. 3 MRG verhindert als Spezialnorm für die Mieter von Mietgegenständen in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, die Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 4 MRG.

**zu § 1 Abs. 4**

**OGH 15. April 1999, 2Ob104/99d:** Für das Vorliegen der Ausnahmetatbestände des § 1 Abs. 4 MRG gilt die volle Behauptungs- und Beweislast für denjenigen, der sich auf die Ausnahme stützt.

**OGH 27. Februar 2001, 5Ob192/00x:** Der Gesetzgeber hat für Neubauten im Sinn des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG bewusst nicht die Geltung der Bestimmung des § 12a MRG angeordnet, sondern mit Ausnahme der Vorschrift über den Erhaltungsbeitrag und Verbesserungsbeitrag nur ausnahmsweise eine Mietzinsvorschrift, nämlich die des § 46 MRG für Wohnungen im Eintrittsfall für anwendbar erklärt. Dass mit besonderen Vorschriften der MRG die Verhinderung und Sanierung gespaltener Mietverhältnisse bewirkt wird, macht deshalb noch keinen tragenden Gedanken des Bestandrechts daraus. Objekte, die dem MRG nicht unterliegen, sondern ausschließlich den bestandrechtlichen Vorschriften des ABGB, sowie Untermietverhältnisse, sind davon auch nicht tangiert. Durch die Anordnung des § 1 Abs. 4 MRG bleiben - mit Ausnahme des Kündigungsschutzes - eben die Regelungen des ABGB anzuwenden.

§ 12a MRG, den § 1 Abs. 4 MRG nicht erwähnt, ist auf Geschäftsräumlichkeiten, die § 1 Abs. 4 MRG unterliegen, nicht anzuwenden. Es verbietet sich auch die analoge Anwendung des § 12a MRG im Bereich des § 1 Abs. 4 Z 1 und 3.

*zu § 1 Abs. 4 Z 1*

**OGH 15. Oktober 1985, 5Ob80/85:** Auch die mit beträchtlichen Kosten erfolgten Umbauarbeiten und die Adaptierung des Stallgebäudes und Tennengebäudes für die Zwecke eines modernen Verbrauchermarktes können die im § 1 Abs. 4 Z 1 MRG als Voraussetzung für die eingeschränkte Geltung der Bestimmungen des MRG geforderte Neuerrichtung nicht ersetzen.

**OGH 4. September 1986, 6Ob614/85:** Unter den genannten öffentlichen Mitteln sind nur Mittel der Wohnbauförderung zu verstehen.

**OGH 14. Juli 1987, 5Ob64/87:** Es ist im Sinne des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG, lediglich auf die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel hergestellten Mietgegenstände, nicht aber auf das Gebäude insgesamt mit Einschluss aller seiner selbständigen abgeschlossenen Einheiten abzustellen.

**OGH 16. Dezember 1987, 3Ob584/87:** Eine Neuerrichtung im Sinne des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG liegt nur vor, wenn es sich um die Gewinnung neuen und nicht eine bloß bauliche Umgestaltung schon vorhandenen Raums für Wohnzwecke und Geschäftszwecke handelt, so dass bloße Adaptierungen, eine Neuverteilung des Raums durch Versetzung von Zwischenwänden, die Teilung von Wohnungen oder eine Umwandlung von Geschäftsräume in Wohnräume nicht darunter fallen.

**OGH 9. März 1993, 5Ob160/92:** Zur Verwirklichung des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG ist erforderlich, dass das Gebäude, in dem der Mietgegenstand gelegen ist, ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist. Abgestellt wird also eindeutig auf die (näher determinierte) Neuerrichtung des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, nicht jedoch auf die Neuerrichtung bloß des Mietgegenstandes selbst.

Eine Verallgemeinerung, dass § 1 Abs. 4 Z 1 MRG in allen Fällen so auszulegen wäre, als lautete er, nur solche Mietgegenstände, die unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel nach dem in dieser Gesetzesstelle genannten Stichtag errichtet worden seien, sollten dem vollen Anwendungsbereich des MRG unterstellt werden, lässt sich aus dem Gesetzeswortlaut, über dessen äußersten Wortsinn nicht hinausgegangen werden darf, nicht ableiten.

Die Auslegung, die den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG schon dann verwirklicht sieht, wenn die geforderten Tatbestandsmerkmale nur bezüglich eines Mietgegenstandes verwirklicht sind, ist durch den eindeutigen Gesetzeswortlaut dieser Bestimmung ausgeschlossen.

**OGH 22. September 1993, 5Ob85/93:** Während es nach dem MG nur auf die Schaffung vorher noch nicht vorhandener Bestandgegenstände ankam, ist nunmehr nach dem MRG die Neuerrichtung des Gebäudes selbst erforderlich, so dass die Weiterverwendung von Mauern nur dann nicht den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG ausschließt, wenn die Baumaßnahmen im Ergebnis dennoch als Neuerrichtung des Gebäudes anzusehen sind. Dies kann nur durch wertenden Vergleich mit der Neuerrichtung eines Gebäudes ohne Weiterverwendung von Teil eines schon bestehenden Gebäudes erfolgen.

**OGH 18. Mai 1995, 6Ob565/95:** Die Ausnahmegesetzvorschrift des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG hinsichtlich von Mietgegenständen, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, gilt für ein vom Mieter auf dem Grundstück des Vermieters neu errichtetes Gebäude nicht. Die Ausnahmebestimmung ist restriktiv dahin auszulegen, dass davon nur Gebäude betroffen sind, die vom Vermieter errichtet wurden.

**OGH 13. März 1996, 5Ob2033/96y:** Die Geringfügigkeit der Einbeziehung alter Gebäudeteile in das neue Objekt wird zwar für die Annahme einer gänzlichen Neuerrichtung sprechen, wenn es sich um Reste des alten Mauerwerks (etwa Fundamente, denkmalgeschützte Fassadenteile etc) oder auch um umschlossene Gebäudeteile handelt, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt; sie eignet sich aber dann nicht mehr als Abgrenzungskriterium, wenn das eigentliche Objekt der Mieterschutzgesetzgebung, eine als Wohnung oder Geschäftslokal selbständig vermietbare Räumlichkeit, erhalten geblieben ist.

Ob die Neuerrichtung eines Gebäudes vorliegt, richtet sich zwar auch nach der Verkehrsauffassung, die nicht zuletzt durch die geltenden Bauvorschriften geprägt wird, doch entscheiden letztlich die speziellen Wertungen, die dem MRG zugrunde liegen, und nicht die ganz anders gelagerten Zielsetzungen der Baupolizei.

**OGH 24. Juni 1997, 5Ob240/97y:** 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 auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

**OGH 12. Mai 1998, 5Ob123/98v:** Bei Auslegung des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG kann „Haus“ (= Gebäude) nicht mit „Liegenschaft“ gleichgesetzt werden.

**OGH 15. September 1998, 5Ob184/98i:** Kredite des ERP-Fonds, auch wenn sie für die Errichtung von Geschäftsräumlichkeiten gewährt wurden, sind nicht als öffentliche Mittel iSd § 1 Abs. 4 Z 1 MRG zu qualifizieren.

**OGH 26. Mai 1999, 5Ob142/99i:** Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG greift, wenn sich das Mietobjekt in einem Superädifikat befindet, das vom Mieter des Grundstücks auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

Abgestellt wird eindeutig auf die (näher determinierte) Neuerrichtung des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, nicht jedoch auf die Neuerrichtung bloß des Mietgegenstandes selbst. Der Anbau eines neuen Gebäudes an ein bestehen gebliebenes schadet nicht einmal dann, wenn sich Altbau und Neubau auf einem Grundbuchkörper befinden und Verbindungen (etwa durch Zwischentrakte, gemeinsame Abwasserleitungen udgl) zwischen ihnen bestehen.

**OGH 14. Juli 1999, 7Ob300/98p:** Unter „öffentliche Mittel“ sind im Zusammenhang mit dem Mieterschutz nur jene Mittel zu verstehen, die von der öffentlichen Hand kraft gesetzlicher Anordnung zur Neuschaffung von Wohnräumen und Geschäftsräumen zur Verfügung gestellt werden (Wohnbauförderung).

**OGH 15. Februar 2000, 5Ob17/00m:** Die Geringfügigkeit der Einbeziehung alter Gebäudeteile in das neue Objekt wird für die Annahme einer gänzlichen Neuerrichtung sprechen, wenn es sich um Reste des alten Mauerwerks (etwa Fundamente, denkmalgeschützte Fassadenteile etc) oder auch um umschlossene Gebäudeteile handelt, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt; sie eignet sich aber dann nicht mehr als Abgrenzungskriterium, wenn das eigentliche Objekt der Mieterschutzgesetzgebung, eine als Wohnung oder Geschäftslokal selbständig vermietbare Räumlichkeit, erhalten geblieben ist.

Die Errichtung eines selbständigen Traktes hinter einem schon bestehenden Vordergebäude stellt die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinn des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG dar, ohne dass es darauf ankäme, ob letztlich die Kanalisation beider Gebäude in ein gemeinsames Anschlussstück an die öffentliche Kanalisation mündet.

Darauf, dass dem Hauseigentümer aus Gründen des Denkmalschutzes der Abbruch des Alttraktes nicht gestattet wurde, kommt es beim Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG nicht an.

**OGH 29. Februar 2000, 5Ob34/00m:** Es fehlt an der tatbestandsmäßigen Neuerrichtung eines Gebäudes schon dann, wenn bestehen gebliebene Räume des alten Baubestandes im neuen Haus weiterverwendet werden. Wenn nur einzelne



Mauern (etwa Außenmauern) eines Objekts erhalten geblieben sind, ist im Rahmen einer vergleichenden Wertung zu entscheiden ist, ob eine Neuerrichtung im Sinn des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG vorliegt.

**OGH 13. März 2001, 5Ob229/00p:** Ob die Neuerrichtung eines Gebäudes vorliegt, richtet sich zwar auch nach der Verkehrsauffassung, die nicht zuletzt durch die geltenden Bauvorschriften geprägt wird, doch entscheiden letztlich die speziellen Wertungen, die dem MRG zugrunde liegen, und nicht die ganz anders gelagerten Zielsetzungen der Baupolizei.

Die gänzliche Aushöhlung und Entfernung eines Gebäudes samt Neuherstellung des Kellers und aller Geschoßdecken ist einer Neuerrichtung des gesamten Gebäudes gemäß § 1 Abs. 4 Z 1 MRG gleichzuhalten.

**OGH 26. Februar 2002, 5Ob4/02b:** Weil nicht eine unmittelbare Anwendbarkeit des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG für die Flächenmiete zur Errichtung eines Superädifikats durch den Mieter in Betracht kommt, sondern diese Bestimmung nur im Weg der Analogie Anwendung findet, bedarf es jeweils einer Prüfung, ob der gesamte Regelungsgehalt der Teilausnahmebestimmung des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG analogiefähig ist.

**OGH 14. Mai 2002, 5Ob65/02y:** Unbeschadet der baulichen Ausgestaltung als Reihenhaus, das durch gemeinsame Zwischen- und Brandwände mit den danebenliegenden Reihenhäusern gekennzeichnet ist, und unbeschadet der Zuhilfenahme öffentlicher Mittel für andere Teile der Reihenhausanlage, die nach dem 30. Juni 1953 neu errichtet wurde, liegt ein Gebäude im Sinn des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG vor, wenn öffentliche Mittel für das betreffende Reihenhaus nicht gewährt wurden.

**OGH 29. April 2003, 5Ob19/03k:** Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG ist die Neuerrichtung eines Gebäudes, es kommt aber nicht darauf an, wie viele Bestandsobjekte in diesem neuen Gebäude situiert sind. § 16 Abs. 1 Z 2 MRG hingegen zielt nur auf die Neuerrichtung oder Neuschaffung eines Mietgegenstandes durch Umbau, Einbau oder Zubau als Erweiterung eines schon bestehenden Gebäudes ab.

Die Geringfügigkeit der Einbeziehung alter Gebäudeteile in das neue Objekt wird zwar für die Annahme einer gänzlichen Neuerrichtung sprechen, wenn es sich um Reste des alten Mauerwerks (etwa Fundamente, denkmalgeschützte Fassadenteile etc) oder auch um umschlossene Gebäudeteile handelt, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt.

**OGH 2. Juni 2003, 5Ob115/03b:** Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG greift, wenn sich das Mietobjekt in einem Superädifikat befindet, das vom Mieter des Grundstücks auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

**OGH 13. Jänner 2004, 5Ob284/03f:** Ob der Fortbestand von Teilen des alten Gebäudes der Annahme einer Neuerrichtung im Sinne des § 1 Abs. 4 Z 1 MRG entgegensteht, hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab.

**OGH 29. Oktober 2004, 5Ob214/04p:** Es bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen §§ 1 Abs. 4 Z 1 und 16 Abs. 1 Z 2 MRG jeweils idF der 3.WÄG.

**OGH 10. April 2008, 6Ob13/08t:** § 27 Abs. 1 Z 1 MRG ist im Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs. 4 Z 1 MRG) nicht, auch nicht analog anzuwenden.

**OGH 27. Mai 2008, 10Ob52/08g:** Von einer Neuerrichtung kann nur dann gesprochen werden, wenn es sich um die Gewinnung neuen und nicht bloß bauliche Umgestaltung schon vorhandenen Raums für Wohnzwecke und Geschäftszwecke handelt.

*zu § 1 Abs. 4 Z 3*

**OGH 15. Oktober 1987, 7Ob693/87:** Die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 4 Z 3 MRG gilt nicht für Mietverträge, die vor Einverleibung des Wohnungseigentumes an diesem Objekt abgeschlossen worden sind.

**OGH 16. Dezember 1997, 5Ob488/97v:** Die Bestimmung des § 2 Abs. 1 MRG über die Bindung an Nebenabreden ist zwar unter den in § 1 Abs. 4 MRG für solche Mietgegenstände anzuwendenden Bestimmungen nicht genannt, gehört aber zum „Allgemeinen Teil“ dieses Gesetzes und nach richtiger Systematik vor den Ausnahmekatalog des § 1 Abs. 4 MRG.

**OGH 4. September 2001, 5Ob115/01z:** Um die Ausnahme vom Vollenwendungsbereich des MRG nach § 1 Abs. 4 Z 3 MRG zu durchbrechen, müssen Fondsmittel in die Errichtung des Mietobjektes geflossen sein oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der gemeinsamen Benützung dienende Gebäudeteile mit Fondsmittel hergestellt wurden, ohne dass dem Vermieter eine - wenn auch zur Gänze aus Eigenmitteln finanzierte - Wiedererrichtung der Wohnung zustatten kommt. Diese Wiedererrichtung des Mietobjekts ohne Inanspruchnahme von Fondsmitteln kann auch eine Neuherstellung sein, wenn sie im Rahmen des Wiederaufbaus kriegszerstörter Gebäude erfolgt.

**zu § 1 Abs. 5**

**OGH 23. März 1999, 10b34/99b:** Ein Wirtschaftspark im Sinne des § 1 Abs. 5 MRG setzt weder eine Mehrzahl an Grundbuchskörpern noch eine solche an Gebäuden voraus und kann daher auch in einem Gebäude auf einem Grundbuchskörper errichtet werden.

**OGH 27. Mai 2008, 10Ob52/08g:** Nach der gesetzlichen Definition in § 1 Abs. 5 MRG handelt es sich dabei um eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften, in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung betrieben werden. Ausgehend vom „normalen Sprachgebrauch“ dient die Vermietung von Flächen an „private Mieter“, die die entsprechenden Flächen als Lagerräume verwenden, nicht deren geschäftlichen Zwecken, weshalb hier eine Subsumtion der Liegenschaft unter den Begriff „Wirtschaftspark“ ausscheidet.