

**Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht
(Mietrechtsgesetz – MRG)
BGBl 1981/520 idF BGBl I 2021/59**

**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 (*Anm.: richtig: Liegenschaften,*) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

[BGBl I 2009/25]

Literatur

Richter, Zu den Voraussetzungen eines Wirtschaftsparks, immolex 2017/79.

Übersicht

I. Allgemeines	1
II. Geltungsbereich (Abs 1)	2–8
III. Ausnahmen von der Anwendbarkeit des MRG	9

A. Mietgegenstände, die nicht vom MRG umfasst sind (Abs 2) ...	10
1. Mietgegenstände, die im Rahmen bestimmter Unternehmen vermietet werden (Z 1), und bestimmte Wohnungen (Z 1a)	11–13
2. Auf Grund eines Dienstverhältnisses überlassene Wohnungen (Z 2)	14–16
3. Sehr kurze Mietverhältnisse (Z 3) und Zweitwohnungen (Z 4)	17–19
4. Gebäude mit nicht mehr als zwei Objekten (Z 5)	20–23
B. MRG und WGG (Abs 3)	24
C. Eingeschränkter Anwendungsbereich des MRG – Teilanwendungsbereich (Abs 4 und 5)	25
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	
a) Allgemeines	26
b) Öffentliche Mittel	27
c) Datum der Baubewilligung	28
d) Neuerrichtung	29
2. Dachbodenausbau, Aufbau und unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten	30
a) Neuerrichtung	31
3. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind	32
4. 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	33
5. Die Ausnahmebestimmung des Abs 5 bezieht sich auf Wirtschaftsparks	34

I. Allgemeines

§ 1 ist der Ausgangspunkt für die Beurteilung, welche Normen auf ein bestimmtes Mietverhältnis anwendbar sind. Seine Kenntnis und korrekte Interpretation sind daher von besonderer Bedeutung, da der korrekte Gebrauch notwendig ist, um ein Mietverhältnis zu beurteilen. Er ist für jeden vom Mietrecht Betroffenen relevant. Schließlich ergibt sich aus ihm, ob das MRG (im Vollenwendungs- oder Teilanwendungsbereich) anwendbar ist oder nicht. Sofern es nicht anwendbar ist, sind insbesondere die bestandrechtlichen Bestimmungen des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) relevant. Der Geltungsbereich des MRG ist im § 1 in fünf Absätzen geregelt. Im ersten Absatz wird dargelegt, was grundsätzlich dem MRG unterliegt, und in den weiteren vier Absätzen sind Ausnahmebestimmungen enthalten. In Abs 2 ist dargelegt, welche Mietverhältnisse dem MRG überhaupt nicht unterliegen. Ist

ein Mietverhältnis von dieser Ausnahme umfasst, kommt das ABGB zur Anwendung. Aus Abs 3 ergibt sich, welche Mietverhältnisse dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen (im WGG wird teilweise wieder auf das MRG verwiesen). Gemäß den Absätzen 3 bis 5 sind auf einen Teil der Mietverhältnisse nur bestimmte Bestimmungen des MRG anwendbar. Von der Anwendbarkeit des MRG im Voll- und Teilanwendungsbereich ist einerseits abhängig, was zwischen dem Vermieter und dem Mieter frei vereinbart werden kann und andererseits auch, welche Vorschriften gelten, wenn etwas nicht vereinbart wurde.

II. Geltungsbereich (Abs 1)

- 2 Das MRG gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (insbesondere Geschäftsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Amts- oder Kanzleiräume), samt den mitgemieteten Haus- oder Grundflächen. Mit den mitgemieteten Haus- oder Grundflächen sind insbesondere Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen gemeint. Darüber hinaus gilt das MRG auch für genossenschaftliche Nutzungsverträge¹ über derartige Objekte.
- 3 Weder der Begriff **Wohnung** noch der Begriff Geschäftsräumlichkeit sind im MRG definiert. Es ist bei der Auslegung auf den allgemeinen Sprachgebrauch, auf die Verkehrsauffassung und auf die Bauvorschriften abzustellen. Unter einer Wohnung ist ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, welcher der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen dienen kann (RIS-Justiz RS0079355). Eine vorübergehende behebare Unbenützbarkeit schadet nicht (OGH 6.6.2001, 6 Ob 327/00g). Wohnräume müssen auf Grund ihrer bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten als Unterkunft und zur Haushaltsführung geeignet sein (RIS-Justiz RS0069440). Die Anwendung des MRG ergibt sich nicht nur aus dem aktuellen Zustand des Mietgegenstandes, sondern auch aus dem vereinbarten Vertragszweck. Es liegt somit eine Wohnungsmiete vor, wenn ein Mietgegenstand zu Wohnzwecken vermietet wird, der noch nicht zu Wohnzwecken tauglich ist (OGH 26.5.1999, 5 Ob 137/99d).
- 4 Der Begriff der „**Geschäftsräumlichkeit**“ ist weit zu verstehen (RIS-Justiz RS0110398). Eine Geschäftsräumlichkeit ist ein dreidimensional abgeschlossenes, geschäftlichen Zwecken dienendes Gebilde (OGH 17.11.2004, 9 Ob 47/04h, 1.12.2005, 6 Ob 230/05z). Eine fünfjährige Begrenzung genügt, damit ein Raum vorliegt (RIS-Justiz RS0069446). Bei folgenden Mietgegenständen handelt es sich um Geschäftslokale:

1 Anmerkung: Genossenschaftliche „Mietverträge“ werden Nutzungsverträge und der Mietzins wird in diesen Vertragsverhältnissen Nutzungsentgelt genannt.

1. Fernsehlokalsendeanlage, die im Wesentlichen aus einem ca 32 m hohen Antennenmast und einer ca 8 m² großen ebenerdigen Sendeunterkunft besteht (OGH 17.11.2004, 9 Ob 47/04h).
2. Gasstation, die aus einem Messgebäude, einer Kontrollwarte und einem E-Gebäude besteht (OGH 1.12.2005, 6 Ob 230/05z).
3. Schirmbar mit Windverglasung (OGH 29.3.2006, 7 Ob 31/06v).
4. Ganze Messehalle (OGH 13.7.2007, 3 Ob 27/07b).
5. Tankstellenanlage mit kleinem Gebäude (OGH 26.8.2008, 5 Ob 144/08z).

Ein von einer Gärtnerei verwendeter Folientunnel stellt keine „Räumlichkeit“ dar (OGH 29.8.2013, 2 Ob 164/12z). Zwei übereinander befindliche Stapelparkplätze, die durch eine Hebevorrichtung so bewegt werden, dass die untere Abstellfläche in den Boden versenkt wird, damit die Zu- und Abfahrt zur bzw von der oberen Abstellfläche möglich wird, sind keine Räume. Die notwendige 5-flächige Begrenzung ist nämlich nicht immer vorhanden (OGH 20.10.2005, 3 Ob 11/05x). Wer eine ähnliche Situation zu beurteilen hat, sollte sich jedenfalls den Volltext der Entscheidung ansehen, da dort genau beschrieben wird, wie die Stapelparkplätze ausgesehen haben. Aus der Entscheidung geht nicht eindeutig hervor, ob unter Umständen auch Stapelparkplätze existieren können, die einen Raum darstellen, weil sie 5-flächig begrenzt sind, oder ob sich Stapelparkplätze keinesfalls als Räume eignen.

Ob Wohn- oder Geschäftsräume gemietet werden, ist relevant, weil teilweise 5 unterschiedliche Rechtsfolgen nach dem MRG existieren. Bei der Beurteilung, ob Wohnraum- oder Geschäftsraummiete vorliegt, kommt es nach langjähriger ständiger Rechtsprechung nicht darauf an, wie der Bestandgegenstand vom Mieter verwendet wird. Wesentlich ist die Absicht der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (RIS-Justiz RS0066884). Nach dem Abschluss des Mietvertrags ist eine Umwandlung von einer Wohnungsmiete in eine Geschäftsraummiete mit der Zustimmung des Vermieters möglich. Formvorschriften gibt es für diese Zustimmung nicht. Sie kann ausdrücklich oder schlüssig erfolgen (OGH 15.12.1983, 7 Ob 701/83).

Der Geltungsbereich des MRG erstreckt sich auf die oben erwähnten mit- 6 gemieteten Haus- und Grundflächen (siehe Rz 2). Sofern sie separat – also nicht mit einem dem MRG unterliegenden Mietgegenstand – gemietet werden, unterliegen sie dem MRG nicht. Für den Umstand, dass eine solche Fläche mietgemietet sei, ist der Mieter beweispflichtig (OGH 15.12.1998, 1 Ob 315/98z). Ob eine mitgemietete Fläche mit dem früher gemieteten Mietgegenstand mitgemietet wird, hängt ausschließlich vom Willen der Vertragsparteien ab (OGH 14.6.1995, 7 Ob 567/95; 26.11.1996, 1 Ob 2135/96v). Es kommt also nicht darauf an, dass beide Mietgegenstände mit einem einzigen Vertrag vermietet werden (OGH 14.6.1995, 7 Ob 567/95). Werden also zusätzlich zum eigentlichen Mietgegenstand – der dem MRG unterliegt – weitere Flächen vermietet, sollte im Vertrag klar geregelt sein, ob diese Flächen mitvermietet werden.

- 7 Grundsätzlich muss ein Mietgegenstand bzw ein Mietverhältnis dem MRG unterliegen, damit der Mieter von den Bestimmungen des MRG profitieren kann. Es gibt aber auch Ausnahmen: Werden Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten für geschäftliche Zwecke vermietet, sind die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG analog anzuwenden. Voraussetzung ist, dass der Verwendung der errichteten Geschäftsgebäude für den Gebrauch des gesamten Bestandsobjekts selbständige Bedeutung zukommt. Sie darf im Verhältnis zur Funktion der unbebauten Fläche nicht gänzlich in den Hintergrund treten (OGH 29.4.1997, 1 Ob 2315/96i). Ist das Superädifikat vom Mieter noch nicht errichtet worden, scheidet die analoge Anwendung der Kündigungsbestimmungen aus (OGH 28.6.1995, 9 Ob 512/95). Es gibt aber auch spätere Entscheidungen, nach denen andere Bestimmungen des MRG auf Mietverhältnisse über Grundflächen, auf denen Superädifikate errichtet werden sollen, anwendbar sind, wenn sie binnen angemessener Frist errichtet werden (OGH 25.5.2011, 8 Ob 83/10d mwN). Ist das MRG nach § 1 Abs 1 auf ein Mietverhältnis anzuwenden (auch, wenn es analog anzuwenden ist), müssen grundsätzlich alle Rechtsfolgen des MRG eintreten. Das gilt nicht, wenn eine der Ausnahmen gem Abs 2 bis 4 erfüllt ist (RIS-Justiz RS0069433).
- 8 Wie schwierig es sein kann zu beurteilen, ob ein Mietvertrag dem MRG unterliegt oder nicht, zeigt ein Rechtssatz betreffend eine Flächenmiete. Grundsätzlich ist die Miete einer Fläche nicht unter den Abs 1 subsumierbar, wenn sie nicht mitgemietet wird. Wenn aber auf einer Fläche Räumlichkeiten stehen, ist die Fläche grundsätzlich mitvermietet und das gesamte Mietverhältnis unterliegt dem MRG (außer eine Ausnahmebestimmung kommt zur Anwendung). Nimmt aber – nach RIS-Justiz RS0069482 – das Gebäude nur einen ganz unbedeutenden Teil der gemieteten Fläche in Anspruch und kommt ihm keine selbständige Funktion, sondern nur eine Hilfsfunktion zu, stellt es nur eine Nebensache dar, und ändert nichts daran, dass eine Flächenmiete erfolgt. Stellt hingegen die Grundfläche eine Nebensache zu bestehenden oder zu errichtenden Räumlichkeiten dar, liegt eine Raummiete vor.

III. Ausnahmen von der Anwendbarkeit des MRG

- 9 In Abs 2 bis 5 sind zahlreiche Ausnahmen vom Anwendungsbereich des MRG bzw von Teilen des MRG geregelt. Auf diese wird nachstehend eingegangen:

A. Mietgegenstände, die nicht vom MRG umfasst sind (Abs 2)

- 10 Dem Abs 2 sind die Umstände zu entnehmen, die dazu führen, dass Mietverhältnisse dem MRG nicht unterliegen. Die Auflistung ist abschließend.
1. **Mietgegenstände, die im Rahmen bestimmter Unternehmen vermietet werden (Z 1), und bestimmte Wohnungen (Z 1a)**
- 11 Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunter-

nehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden, sind vom MRG ausgenommen. In der Praxis bietet diese Bestimmung Schwierigkeiten, wenn es darum geht, ob ein Mietgegenstand im Rahmen eines solchen Unternehmens vermietet wird, oder ob die Vermietung außerhalb dieses Rahmens erfolgt. Neben diesen Mietgegenständen sind auch Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden, vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen.

Betreffend Mietgegenstände, die im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens betrieben werden, liegen verhältnismäßig viele Entscheidungen des OGH vor. Grundsätzlich hat der OGH entschieden, dass die Vermietung im Betrieb eines Beherbergungsunternehmens voraussetzt, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter die für ein Beherbergungsunternehmen typischen Leistungen erbringt und darüber hinaus eine Gewerbeberechtigung gemäß § 142 Abs 1 Z 1 GewO 1994 verfügt (RIS-Justiz RS0110431). Aber selbst, wenn keine Gewerbeberechtigung besteht, ist das Vorliegen eines Beherbergungsunternehmens nicht zu verneinen, wenn die sonst typischen Merkmale vorliegen (OGH 16.2.2011, 7 Ob 3/11h). Klargestellt sei, dass nicht so sehr wesentlich ist, ob ein konkreter Mieter/Gast tatsächlich die für ein Beherbergungsunternehmen typischen Nebenleistungen in Anspruch nimmt. Notwendig ist, was der Vermieter anbietet und üblicherweise erbringt (OGH 27.3.2001, 5 Ob 77/01m). Der OGH hat aber auch eine teilweise gegenteilige Ansicht vertreten (16.2.2011, 7 Ob 3/11h). Ob die Ausnahmebestimmung anwendbar ist, muss anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls beantwortet werden (RIS-Justiz RS0115001). Dass ein Mietverhältnis mit einem Beherbergungsunternehmen unter monatlicher Mietzinszahlung längere Zeit dauert, schließt die Anwendung der Ausnahmebestimmung nicht von vornherein aus. Wesentlich ist die Vermietung im Betrieb des Beherbergungsgewerbes und, dass der Mietgegenstand zu dem Gewerbebetrieb gehört (RIS-Justiz RS0069610). Ist für den Mieter klar erkennbar, dass der Mietgegenstand zu einem Beherbergungsbetrieb gehört und einer Nutzung zugeführt werden soll, die mit dem Beherbergungszweck in Einklang steht, ist die Benützung aufgrund eines Beherbergungsvertrages zu vermuten (OGH 5.12.1989, 4 Ob 606/89 und 16.2.2011, 7 Ob 3/11h). Der Einschluss der Betriebskosten in das Entgelt stellt ein Indiz dafür dar, dass die Vermietung im Rahmen eines Beherbergungsunternehmens erfolgt (OGH 27.3.2021, 5 Ob 77/01m und 16.2.2011, 7 Ob 3/11h).

Ein vermietetes Geschäftslokal zur Führung eines Buffets oder Restaurants ist von § 1 Abs 2 Z 1 MRG umfasst (6 Ob 182/04i), auch ein von einem Verkehrsbetrieb im Bereich eines Bahnhofs vermieteter Imbissstand. Im gegenständlichen Fall war der Sachverhalt so gelagert, dass ein Verkehrsbetrieb im

Bereich eines Bahnhofs einen Imbissstand vermietet hat. Wäre diese Vermietung im Bahnhof erfolgt, wäre die Frage nach der Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmung einfach zu beantworten gewesen. Die Ausnahmebestimmung käme zur Anwendung. Der konkrete Imbissstand befand sich jedoch nicht im Bahnhof, sondern im Bereich des Bahnhofs. Im Imbissstand wurde Reiseproviant zur Abdeckung der Bedürfnisse der Kunden des Betriebes angeboten. Dadurch sah der OGH den Zusammenhang zur typischen Infrastruktur des Verkehrsbetriebs gewahrt (7 Ob 303/03i).

2. Auf Grund eines Dienstverhältnisses überlassene Wohnungen (Z 2)

- 14 Auf Grund eines Dienstverhältnisses überlassene Wohnungen und Wohnungen, die im Zusammenhang mit einem Dienstverhältnis als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden, sind nach Z 2 vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen. Das gilt auch für freie Dienstnehmer (OGH 17.6.1993, 2 Ob 508/93).
- 15 Durch die Zuordnung der Wohnung zu einem Dienstverhältnis wird die Anwendbarkeit des MRG ausgeschlossen, was natürlich auch die Kündigungsschutzbestimmungen zugunsten des Mieters „betrifft“. Eine Vereinbarung, wonach die Dienstwohnung unabhängig vom Dienstverhältnis gekündigt werden kann, ist unwirksam (OGH 9.6.1993, 9 ObA 82/93). War das Dienstverhältnis nur das Motiv für den Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, kommt diese Ausnahme vom MRG nicht zur Anwendung (OGH 11.10.2010, 6 Ob 140/10x)
- 16 Ein nach dieser Bestimmung vom MRG ausgenommenes Benützungsverhältnis kann in ein Mietverhältnis umgewandelt werden, welches dem Schutz des MRG unterliegt. Diese Umwandlung ist auch konkludent möglich, wobei für den konkludenten Vertragsabschluss sehr strenge Maßstäbe anzusetzen sind. Es kann zB aus der Weiterbelassung des Dienstnehmers in der Dienstwohnung nach Beendigung des Dienstverhältnisses nicht ohne weiteres auf eine konkludente Vereinbarung eines Mietverhältnisses im Anwendungsbereich des MRG geschlossen werden (OGH 21.12.2015, 9 ObA 146/15h mwN, RIS-Justiz RS0069580).

3. Sehr kurze Mietverhältnisse (Z 3) und Zweitwohnungen (Z 4)

- 17 Befristete Mietverhältnisse, deren (ursprüngliche oder verlängerte) vereinbarte Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigen, sind vom MRG ausgenommen, wenn sie zwei Arten von Mietgegenständen betreffen. Das sind Geschäftsräumlichkeiten oder Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B (siehe § 15a Abs 1 Z 1 und 2), wenn der Mieter die Wohnung nur zum **schriftlich vereinbarten** Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet. Grundsätzlich unterliegen Mietverträge keinen Formvorschriften. Sie können daher

auch mündlich oder konkludent abgeschlossen werden. Im Fall dieser Ausnahme gilt jedoch Schriftlichkeit.

Auch Wohnungen oder Wohnräume, die der Mieter als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung mietet, unterliegen nicht dem MRG. Es kommt nicht auf die Verwendung, sondern auf den Vertragszweck an (RIS-Justiz RS0069666). **18**

Voraussetzung für das Vorliegen einer Zweitwohnung ist, dass ein gewöhnlicher Aufenthalt des Mieters im Sinne des § 66 JN² besteht. **19**

4. Gebäude mit nicht mehr als zwei Objekten (Z 5)

Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten unterliegen nicht dem MRG. Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, sind dabei nicht mitzuzählen. Auf die Größe der Objekte kommt es nicht an (OGH 30.5.2011, 2 Ob 169/10g, OGH 30.5.2011, 2 Ob 169/10g und OGH 30.5.2011, 2 Ob 169/10g). Mit dem Begriff Gebäude ist nicht gemeint, dass auf einer Liegenschaft jedes Gebäude einzeln zu betrachten ist. Grundsätzlich ist auf den Grundbuchkörper abzustellen. Eine Ausnahme lässt die Judikatur zu, wenn es unbillig wäre, mehrere selbständige Gebäude als eine Einheit zu betrachten. Das ist der Fall, wenn sich auf einer Liegenschaft, die der Landwirtschaft dient, ein Wohngebäude des Betriebsinhabers, Wirtschaftsgebäude und ein abgesondertes Wohnhaus befinden (RIS-Justiz RS0079849). **20**

Eine selbständige Wohnung ist ein selbständiger und in sich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, welcher der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen dienen kann (RIS-Justiz RS0069338). Wohnräume müssen aufgrund ihrer bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten **21**

2 § 66 JN: „(1) Der allgemeine Gerichtsstand einer Person wird durch deren Wohnsitz bestimmt. Der Wohnsitz einer Person ist an dem Orte begründet, an welchem sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, daselbst ihren bleibenden Aufenthalt zu nehmen.

(2) Der allgemeine Gerichtsstand einer Person wird auch durch ihren gewöhnlichen Aufenthalt begründet. Der Aufenthalt einer Person bestimmt sich ausschließlich nach tatsächlichen Umständen; er hängt weder von der Erlaubtheit noch von der Freiwilligkeit des Aufenthalts ab. Bei der Beurteilung, ob ein Aufenthalt als gewöhnlicher Aufenthalt anzusehen ist, sind seine Dauer und seine Beständigkeit sowie andere Umstände persönlicher oder beruflicher Art zu berücksichtigen, die dauerhafte Beziehungen zwischen einer Person und ihrem Aufenthalt anzeigen.

(3) Wenn eine Person ihren Wohnsitz und ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht im Sprengel desselben Gerichtes oder wenn sie in den Sprengeln mehrerer Gerichte einen Wohnsitz oder einen gewöhnlichen Aufenthalt hat, so ist für sie bei jedem dieser Gerichte ein allgemeiner Gerichtsstand begründet. Es steht in einem solchen Fall dem Kläger die Wahl frei, bei welchem der verschiedenen Gerichte er die Klage anbringen will.“

für die Verwendung als Unterkunft und zur Haushaltsführung geeignet sein (RIS-Justiz RS0069440). Bei der Beurteilung kommt es auf die Verkehrsauffassung an (RIS-Justiz RS0079853). Besonders wesentlich ist, dass sich aus der Judikatur eine wesentliche Einschränkung dieser Ausnahmebestimmung ergibt. Sie führt dazu, dass viele Mietgegenstände nicht von der Ausnahme umfasst sind, obwohl das reine Studium des Gesetzestextes anderes vermuten lässt. Neben den zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten dürfen keine der Vermietung zugänglichen oder vermieteten Räume im Haus vorhanden sein. Es ist nicht notwendig, dass eine dritte Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit vorhanden ist (RIS-Justiz RS0069389).

- 22 Mit Ausbau des Dachbodens ist keine echte Aufstockung, bei der die Kubatur wesentlich erhöht wird und das Dach nicht erhalten bleibt, gemeint (OGH 11.10.2010, 6 Ob 140/10x).
- 23 **Zeitpunkt** der Beurteilung des Gebäudes: Es kommt auf den tatsächlichen Zustand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags an (RIS-Justiz RS0112564). Sind beim Mietvertragsabschluss maximal zwei selbständige Objekte vorhanden, ist aber schon klar, dass beim Mietbeginn weitere Objekte vorhanden sein werden, ist auf den baulichen Zustand im Zeitpunkt des Mietbeginns abzustellen (OGH 25.3.2021, 2 Ob 210/20a).

B. MRG und WGG (Abs 3)

- 24 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 (WGG).

C. Eingeschränkter Anwendungsbereich des MRG – Teilanwendungsbereich (Abs 4 und 5)

- 25 In den Absätzen 4 und 5 sind unterschiedlich weit gehende Einschränkungen des Anwendungsbereichs des MRG geregelt. Es handelt sich also um keine vollständigen Ausnahmen aus der Anwendung des MRG. Der Anwendungsbereich gem Absatz 4 und gem Absatz 5 unterscheidet sich vom Umfang des eingeschränkten Anwendungsbereichs. Während für Mietgegenstände gem Absatz 4 die §§ 14, **16b**, 29 bis 36, **45, 46 und 49**, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes des MRG, gelten, sind auf Mietgegenstände gem Absatz 5 die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, anzuwenden (die Paragraphen, welche gem Abs 4 anzuwenden sind, nach Abs 5 aber nicht, wurden fett markiert). Nachstehend wird auf die einzelnen Ausnahmebestimmungen der Abs 4 und 5 (Abs 5 betrifft Wirtschaftsparks) eingegangen. Diese Ausnahmen umfassen: