

# TE OGH 2020/10/2 5Ob79/20h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 02.10.2020

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch die Hochedlinger Luschin Marenzi Kapsch Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei A\*\*\*\*\*gesellschaft mit beschränkter Haftung, \*\*\*\*\*, vertreten durch die Koch Jilek Rechtsanwälte Partnerschaft, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 6. März 2020, GZ 19 R 65/19y-19, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Nach ständiger Rechtsprechung sind auf die Vermietung von Grundflächen zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG analog anzuwenden (RIS-Justiz RS0069261, RS0069454, RS0020986). In diesen Fällen der Gleichstellung der Vermietung einer Grundfläche zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken mit der Raummieter nach § 1 MRG sind aber die Ausnahmeregelungen des § 1 Abs 2-4 MRG sinngemäß heranzuziehen (RS0069454 [T6], RS0020986 [T6], RS0069261 [T9, T15]). Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass dies auch für die Vollausnahme für Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG idF der MRN 2001 gilt (8 Ob 22/19x; 10 Ob 88/18s; 4 Ob 157/18v; 6 Ob 88/05t; vgl auch 1 Ob 189/17a; 10 Ob 62/11g).

2. Die Revision zeigt keine (neuen) Argumente auf, die Zweifel an der Richtigkeit der vom Obersten Gerichtshof einheitlich bejahten analogen Anwendung der Vollausnahme für Ein- und Zweiobjekthäuser auf Superädifikate wecken. Auch nach einer am Gesetzeszweck orientierten Auslegung des § 1 Abs 2 Z 5 MRG besteht für die von der Beklagten geforderte Differenzierung zwischen einerseits „privater“ und andererseits „gewerblicher oder gewerbeähnlicher“ Vermietung kein Raum. Ist die Vollausnahme des § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht auf „private“ Vermieter beschränkt, das MRG also auch bei gewerblicher Vermietung von Ein- und Zweiobjekthäusern nicht anwendbar, kann für einen vom MRG grundsätzlich gar nicht erfassten Flächenmietvertrag nichts Anderes gelten.

3. Auch im Zusammenhang mit dem (Teil-)Ausnahmetatbestand des Wirtschaftsparks nach § 1 Abs 5 MRG wirft die Beklagte keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, handelt es sich bei einer Teilausnahme um eine Ausnahme der Anwendbarkeit des MRG, nicht um eine Ausnahme von dessen Nicht-Anwendbarkeit. Wenn eine Vollausnahme von der Anwendbarkeit des MRG vorliegt, sind die Voraussetzungen für die Annahme einer Teilausnahme gar nicht erst zu prüfen.

4. Die Revision ist daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO unzulässig und zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

**Textnummer**

E129780

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00079.20H.1002.000

**Im RIS seit**

20.11.2020

**Zuletzt aktualisiert am**

20.08.2021

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)