

# RS OGH 1984/8/31 1Ob565/84, 5Ob607/84, 6Ob517/85, 1Ob704/85, 8Ob550/86 (8Ob551/86), 1Ob616/86, 7Ob67

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.08.1984

## Norm

MRG §1

## Rechtssatz

Den Bestimmungen des MRG unterliegt der Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Vormieter errichtetes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragsschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll.

## Entscheidungstexte

- 1 Ob 565/84  
Entscheidungstext OGH 31.08.1984 1 Ob 565/84  
Veröff: EvBl 1984/161 S 664 = JBl 1985,107 = MietSlg XXXVI/28
- 5 Ob 607/84  
Entscheidungstext OGH 11.12.1984 5 Ob 607/84  
Auch; Beisatz: Tankstelle samt Servicestation. (T1)  
Veröff: SZ 57/194 = RdW 1985,367
- 6 Ob 517/85  
Entscheidungstext OGH 14.02.1985 6 Ob 517/85  
Auch; Beisatz: Es bestehen keine zureichenden Anhaltspunkte für die Annahme, dass der Fall der Grundstücksmiete mit Wohngebäude - Superädifikat und der weitgehend gleichartige Fall der Grundstücksmiete mit Geschäftsraum - Superädifikat nicht (mehr) in den Bereich der analogen Anwendung des § 1 MRG fallen sollen. (T2)  
Veröff: SZ 58/25
- 1 Ob 704/85  
Entscheidungstext OGH 11.12.1985 1 Ob 704/85  
nur: Den Bestimmungen des MRG unterliegt der Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragsschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des

Mieters dienen soll. (T3)

- 8 Ob 550/86

Entscheidungstext OGH 19.06.1986 8 Ob 550/86

Auch; nur T3; Beis wie T1; Beisatz: Hier: Tankanlage samt Verkaufsräumlichkeiten. (T4)

- 1 Ob 616/86

Entscheidungstext OGH 17.11.1986 1 Ob 616/86

- 7 Ob 677/86

Entscheidungstext OGH 06.11.1986 7 Ob 677/86

- 8 Ob 640/88

Entscheidungstext OGH 31.05.1989 8 Ob 640/88

Beisatz: Wenn der Bestandgegenstand - wie hier - teilweise Räume, teilweise bloße Grundflächen umfasst, so unterliegt der ganze Vertrag den Kündigungsbeschränkungen (hier: Schleppliftunternehmen). (T5)

Veröff: WoBl 1990,159 (Würth)

- 1 Ob 588/89

Entscheidungstext OGH 06.09.1989 1 Ob 588/89

nur T3; Veröff: JBl 1990,48 = WoBl 1989,135

- 6 Ob 559/90

Entscheidungstext OGH 10.05.1990 6 Ob 559/90

Auch

- 4 Ob 533/91

Entscheidungstext OGH 09.07.1991 4 Ob 533/91

Auch; Beisatz: Gerade deshalb, weil der Mieter eines Grundstücks, auf dem er mit Zustimmung des Vermieters ein Bauwerk zu Wohnzwecken oder Geschäftszwecken errichtet, bei Wegfall des Kündigungsschutzes nicht nur den Verlust der in Bestand genommenen Fläche, sondern auch noch zu befürchten hätte, dass er das von ihm errichtete Bauwerk abtragen muss, folgt, eines Geschäftsraums. (T6)

Veröff: WoBl 1992,13 (Würth)

- 6 Ob 624/92

Entscheidungstext OGH 10.12.1992 6 Ob 624/92

nur T3

- 6 Ob 639/93

Entscheidungstext OGH 22.12.1993 6 Ob 639/93

nur T3

- 3 Ob 560/94

Entscheidungstext OGH 19.10.1994 3 Ob 560/94

nur T3; Beisatz: Der Kündigungsschutz greift nicht ein, wenn der Mieter von vornherein nur mit einer sehr vorübergehenden Befriedigung seines Wohnbedarfes oder seiner geschäftlichen Nutzung rechnen kann, der Vermieter dagegen binnen absehbarer Zeit damit rechnen darf, über sein Eigentum neu und anders verfügen zu können (so schon 6 Ob 559/90). (T7)

Veröff: SZ 67/179

- 5 Ob 50/95

Entscheidungstext OGH 25.04.1995 5 Ob 50/95

Beisatz: Es kann sich auch der Mieter eines Grundstücks, das vertraglich zur Errichtung und geschäftlichen Verwendung eines Superädifikats (hier: Grundstücksmieter ist Eigentümer der Verkaufshütte einer Tabaktrafik) genutzt werden soll, gerade auch in Fragen der Mietzinsbildung auf den Schutz des MRG berufen. (T8)

- 9 Ob 508/95

Entscheidungstext OGH 26.04.1995 9 Ob 508/95

Vgl aber; nur T3

- 6 Ob 565/95

Entscheidungstext OGH 18.05.1995 6 Ob 565/95

nur T3

- 6 Ob 59/98i

Entscheidungstext OGH 10.09.1998 6 Ob 59/98i

nur T3; Beisatz: Die Rechtsfolgen des MRG können nur dann eintreten, wenn kein Ausnahmefall der Abs 2 bis 4 des § 1 MRG vorliegt. (T9)

- 7 Ob 335/98k

Entscheidungstext OGH 28.04.1999 7 Ob 335/98k

Vgl auch; nur T3; Beisatz: 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 (MietSlg 41.165; MietSlg 41.166. (T10)

Beisatz: Hier: Blockhaus. (T11)

- 5 Ob 142/99i

Entscheidungstext OGH 26.05.1999 5 Ob 142/99i

Vgl auch; nur T3; Beisatz: 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. 6. 1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde (so schon 6 Ob 59/98i). (T12)

- 2 Ob 101/00t

Entscheidungstext OGH 28.04.2000 2 Ob 101/00t

nur T3; Beisatz: Hier: Würstelbude. (T13)

- 3 Ob 148/00m

Entscheidungstext OGH 20.11.2001 3 Ob 148/00m

- 5 Ob 4/02b

Entscheidungstext OGH 26.02.2002 5 Ob 4/02b

Auch; nur T3; Beisatz: 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. (T14)

- 8 Ob 250/02a

Entscheidungstext OGH 12.06.2003 8 Ob 250/02a

Auch; Beisatz: Die Vermutung für die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes wird daher durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestands im Sinn des § 1 Abs 2 bis 4 MRG widerlegt. (T15)

- 5 Ob 115/03b

Entscheidungstext OGH 02.06.2003 5 Ob 115/03b

Auch; nur T3; Beis ähnlich wie T12; Beisatz: Hier: Anmietung einer Liegenschaft mit der Berechtigung und Verpflichtung, das darauf befindliche Gebäude abzureißen und auf eigene Kosten ein neues Gebäude zu errichten. (T16)

- 9 Ob 47/04h

Entscheidungstext OGH 17.11.2004 9 Ob 47/04h

Vgl auch; nur T3; Beis wie T10; Beisatz: Das MRG ist daher auf die Miete von Grundstücken zur Errichtung eines Wohn- oder eines Geschäftsraums analog anzuwenden, sofern die errichteten "Räume" nicht lediglich eine Nebensache darstellen. (T17)

Beisatz: Hier: "Fernsehlokalsendeanlage, die im Wesentlichen aus einem ca 32 m hohen Antennenmast und einer ca 8 m<sup>2</sup> großen ebenerdigen Sendeunterkunft besteht. (T18)

Veröff: SZ 2004/161

- 6 Ob 88/05t

Entscheidungstext OGH 23.06.2005 6 Ob 88/05t

Vgl; Beisatz: Umfassende Auseinandersetzung mit der gegenteiligen Meinung des jüngeren Schrifttums. (T19)

- 6 Ob 203/05d

Entscheidungstext OGH 06.10.2005 6 Ob 203/05d

Auch

- 6 Ob 230/05z

Entscheidungstext OGH 01.12.2005 6 Ob 230/05z

Beisatz: Geschäftsräumlichkeiten sind dreidimensional abgeschlossene, geschäftlichen Zwecken dienende

Gebilde. Dass diese auch der Allgemeinheit zuhänglich sind, ist nicht erforderlich. (T20)

Beisatz: Hier: Gasstation, die aus einem Messgebäude, einer Kontrollwarte und E-Gebäude besteht. (T21)

- 7 Ob 31/06v

Entscheidungstext OGH 29.03.2006 7 Ob 31/06v

Vgl; Beisatz: Hier: Schirmbar. (T22)

- 6 Ob 123/05i

Entscheidungstext OGH 31.08.2006 6 Ob 123/05i

Vgl auch; Beisatz: Spielhalle im Wiener Prater. (T23)

- 7 Ob 137/06g

Entscheidungstext OGH 30.08.2006 7 Ob 137/06g

Vgl auch; Beisatz: Restaurantbetrieb im Prater - siehe auch 9 Ob 53/04s (Vorentscheidung dasselbe Objekt betreffend). (T24)

- 6 Ob 306/05a

Entscheidungstext OGH 15.02.2007 6 Ob 306/05a

Auch

- 3 Ob 185/07p

Entscheidungstext OGH 27.11.2007 3 Ob 185/07p

Auch; nur T3

- 5 Ob 144/08z

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 144/08z

Beis ähnlich wie T20; Beisatz: 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 Grundfläche nicht gänzlich in den Hintergrund tritt. (T25)

Beisatz: Hier: Tankstellenanlage. (T26)

- 7 Ob 174/08a

Entscheidungstext OGH 22.10.2008 7 Ob 174/08a

- 6 Ob 151/10i

Entscheidungstext OGH 01.09.2010 6 Ob 151/10i

Vgl auch

- 10 Ob 18/11m

Entscheidungstext OGH 29.03.2011 10 Ob 18/11m

Auch

- 8 Ob 83/10d

Entscheidungstext OGH 25.05.2011 8 Ob 83/10d

Vgl auch; Beis wie T9

- 9 Ob 13/11v

Entscheidungstext OGH 25.11.2011 9 Ob 13/11v

Vgl auch

- 10 Ob 62/11g

Entscheidungstext OGH 05.06.2012 10 Ob 62/11g

Auch

- 10 Ob 1/12p

Entscheidungstext OGH 24.07.2012 10 Ob 1/12p

Auch

- 1 Ob 221/12z

Entscheidungstext OGH 31.01.2013 1 Ob 221/12z

Auch; nur T3; Beis ähnlich wie T10

- 2 Ob 164/12z

Entscheidungstext OGH 29.08.2013 2 Ob 164/12z

Auch

- 4 Ob 218/13g

Entscheidungstext OGH 25.03.2014 4 Ob 218/13g

Beisatz: Hier: Zur Verjährung einer Forderung auf Zahlung eines Investitionskostenbeitrags und Amortisationszahlung aus einem Bestandvertrag über ein Superädifikat. (T27)

- 4 Ob 108/14g

Entscheidungstext OGH 24.06.2014 4 Ob 108/14g

Vgl auch

- 2 Ob 208/14y

Entscheidungstext OGH 23.04.2015 2 Ob 208/14y

Beis wie T25

- 10 Ob 2/16s

Entscheidungstext OGH 10.05.2016 10 Ob 2/16s

- 1 Ob 189/17a

Entscheidungstext OGH 15.11.2017 1 Ob 189/17a

Beis wie T1

- 7 Ob 108/17h

Entscheidungstext OGH 24.01.2018 7 Ob 108/17h

Vgl

- 4 Ob 157/18v

Entscheidungstext OGH 27.11.2018 4 Ob 157/18v

Auch; Beis wie T9

- 8 Ob 22/19x

Entscheidungstext OGH 25.03.2019 8 Ob 22/19x

Auch

- 10 Ob 88/18s

Entscheidungstext OGH 15.10.2019 10 Ob 88/18s

- 5 Ob 79/20h

Entscheidungstext OGH 02.10.2020 5 Ob 79/20h

Beis wie T9; Beis wie T15

- 5 Ob 162/20i

Entscheidungstext OGH 18.03.2021 5 Ob 162/20i

Vgl; Beisatz: Hier: Analogie im Hinblick auf die Anwendbarkeit des KIGG verneint. (T28)

- 5 Ob 116/21a

Entscheidungstext OGH 27.07.2021 5 Ob 116/21a

Vgl

- 4 Ob 221/21k

Entscheidungstext OGH 23.02.2022 4 Ob 221/21k

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1984:RS0069261

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

26.04.2022

**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)