

**RS OGH 1996/12/17 4Ob2357/96p,  
7Ob169/97x, 5Ob239/99d,  
6Ob79/01p, 5Ob51/01p, 1Ob64/07d,  
7Ob155/13i,**

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.12.1996

## Norm

MRG §12a

### Rechtssatz

Tragender Gedanke des Rechtes des Vermieters auf Mietzinserhöhung ist der Übergang von der kriegsbedingten und nachkriegsbedingten Wohnungsbewirtschaftung und Geschäftsraumbewirtschaftung zu einer marktwirtschaftlichen Ordnung des Mietwesens. In bestehende Vertragsverhältnisse wird jedoch nur eingegriffen, wenn die Person des bisherigen Mieters mit demjenigen, der das Unternehmen in den gemieteten Räumen nunmehr auf seine Rechnung betreibt, nicht mehr identisch ist, so dass der ursprüngliche Mieter kein existentielles, schützenswertes eigenes Unternehmerinteresse an der Beibehaltung des niedrigen Mietzinses haben kann. In all diesen Fällen würde der günstige Mietzins nur noch zu Lasten des Vermieters verwertet werden, weshalb in diesen Fällen die Anhebung auf einen angemessenen Zins gerechtfertigt ist (Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete, eolex spezial, 20 f mwN, 68).

### Entscheidungstexte

- 4 Ob 2357/96p  
Entscheidungstext OGH 17.12.1996 4 Ob 2357/96p
- 7 Ob 169/97x  
Entscheidungstext OGH 22.10.1997 7 Ob 169/97x  
Veröff: SZ 70/216
- 5 Ob 239/99d  
Entscheidungstext OGH 30.05.2000 5 Ob 239/99d  
Auch; nur: In all diesen Fällen würde der günstige Mietzins nur noch zu Lasten des Vermieters verwertet werden, weshalb in diesen Fällen die Anhebung auf einen angemessenen Zins gerechtfertigt ist. (T1)  
Beisatz: Zweck der Regelung des § 12a Abs 3 MRG ist es, zu verhindern, dass durch gesellschaftsrechtliche Möglichkeiten mehrheitlich andere Personen als der bisherige Mieter von einem günstigen Mietrecht zum Nachteil des Vermieters profitieren. (T2)  
Veröff: SZ 73/91
- 6 Ob 79/01p

Entscheidungstext OGH 16.05.2001 6 Ob 79/01p

Vgl auch; Beisatz: Das Mietzinsanhebungsrecht ist ein Ausgleich für den dem Vermieter aufgezwungenen neuen Mieter (Unternehmenserwerber). (T3)

- 5 Ob 51/01p

Entscheidungstext OGH 29.05.2001 5 Ob 51/01p

Beis wie T2; Beisatz: Hier: Im vorliegenden Fall wurde nicht von der Mieterin (Holding) selbst im Mietobjekt das Unternehmen betrieben, sondern von ihrer 100 %-igen "Enkeltochter". (T4)

Beisatz: Das für die Anwendung des § 12a MRG notwendige Erfordernis, dass das Unternehmen im Bestandobjekt vom Mieter betrieben werden muss, ist auch dadurch erfüllt, dass der Mieter das Bestandobjekt an eine zu 100 % abhängige Gesellschaft im Konzern untervermietet und nur diese das Unternehmen dort betreibt. (T5)

- 1 Ob 64/07d

Entscheidungstext OGH 03.05.2007 1 Ob 64/07d

nur T1; nur T2

- 7 Ob 155/13i

Entscheidungstext OGH 16.10.2013 7 Ob 155/13i

Ähnlich; nur T1; Beisatz: Tragender Gedanke dafür, dass der Vermieter den Mietzins auf den angemessenen Mietzins anheben kann, ist daher folgender: Der Vermieter soll nicht mehr an einen unangemessen niedrigen Mietzins gebunden bleiben, wenn sein Vertragspartner (Hauptmieter) das in den Mieträumen betriebene Unternehmen nicht mehr selbst auf eigene Rechnung führt und somit kein existenzielles, schützenswertes eigenes Unternehmerinteresse an der Beibehaltung des niedrigen Mietzinses haben kann. (T6)

- 5 Ob 224/14y

Entscheidungstext OGH 24.02.2015 5 Ob 224/14y

Vgl auch; Beisatz: Die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG enthält keine Diskriminierung des Erwerbs von Beteiligungen durch EU?Ausländer. Auch sonst begründet § 12a Abs 3 MRG keine ? über das allgemeine Diskriminierungsverbot hinausgehende ? Beschränkung von durch den Vertrag garantierten Freiheiten, weil durch das dem Vermieter eingeräumte Recht zur Anhebung des bisherigen Mietzinses auf einen angemessenen ? marktkonformen ? Betrag keineswegs der Marktzugang erschwert oder weniger attraktiv gemacht wird. (T7)

### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0107074

### Im RIS seit

15.06.1997

### Zuletzt aktualisiert am

18.05.2015

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

© 2024 JUSLINE

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

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