

# RS OGH 1996/4/30 5Ob2073/96f, 5Ob11/96, 5Ob2006/96b, 5Ob2316/96s, 5Ob89/97t, 5Ob249/98y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.04.1996

## Norm

MRG §12a Abs3

MRG §46a

MRG §46a Abs4

## Rechtssatz

Eine schrittweise Anhebung des Hauptmietzinses nach § 46a Abs 4 MRG ist unter Berücksichtigung gesellschaftsrechtlicher Änderungen, die vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG (das heißt vor dem 1.3.1994) eingetreten sind und zu einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten im Sinn des § 12a Abs 3 MRG bei der Mieter-Gesellschaft geführt haben, nur dann möglich, wenn der Mieter bei der Anhebung des Hauptmietzinses (noch immer) eine juristische Person oder eine Personengesellschaft des Handelsrechtes ist.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 11/96

Entscheidungstext OGH 26.03.1996 5 Ob 11/96

Beisatz: Es war die erklärte Absicht der Regierungsparteien, durch die Novelle zum MRG hinsichtlich der Unternehmensveräußerung iW.S. eine Gleichstellung der Geschäftsraummieter von natürlichen Personen und juristischen Personen bzw. Gesellschaften des Handelsrechts zu erreichen (1268, 10 der BlgNR 18. GP). Damit war offensichtlich eine Erweiterung der Mietzinsanhebungsmöglichkeiten bei gesellschaftsrechtlichen Vorgängen in einer Mieter-Gesellschaft gemeint, nicht aber umgekehrt die Ausweitung des Veräußerungstatbestandes und seiner Rechtsfolgen bei natürlichen Personen in Hauptmieterstellung, da die Erfassung und Wertung ihrer Akte der Unternehmensveräußerung und Mietrechtsübertragung ohnehin keine Schwierigkeiten bereitet hatte. (T1)

- 5 Ob 2073/96f

Entscheidungstext OGH 30.04.1996 5 Ob 2073/96f

- 5 Ob 2006/96b

Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2006/96b

Vgl auch; Beisatz: Aus der Sonderregelung für Gesellschaften (unter Umständen "stirbt" die Gesellschaft nie, der Tod der physischen Person tritt früher oder später jedenfalls ein) kann nicht der Schluß gezogen werden, daß sie den Gleichheitsgrundsatz verletzt. Damit ist das entscheidende Argument der Lehre, die Nichterfassung von

Mietvertragsabschlüssen vor dem 1.1.1968 mit natürlichen Personen durch die Regelung des § 46a Abs 4 MRG sei gleichheitswidrig und im Wege der Analogie zu korrigieren (Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraummiete, eolex spezial, 107 f), widerlegt. Die Ausdehnung der in § 46a Abs 4 MRG vorgesehenen Möglichkeit der Mietzinserhöhung auf den vom Gesetzeswortlaut nicht gedeckten Fall, daß der vor dem 1.1.1968 zustande gekommene Mietvertrag mit einer natürlichen Person als Hauptmieter abgeschlossen wurde, kommt nicht in Frage. (T2)

- 5 Ob 2316/96s

Entscheidungstext OGH 08.10.1996 5 Ob 2316/96s

Beis wie T2

- 5 Ob 89/97t

Entscheidungstext OGH 16.09.1997 5 Ob 89/97t

Auch

- 5 Ob 249/98y

Entscheidungstext OGH 13.10.1998 5 Ob 249/98y

Vgl auch; Beisatz: Der Anhebungstatbestand des § 46a Abs 4 MRG ist lediglich auf Veränderungen innerhalb der Mietergesellschaft zugeschnitten. (T3); Beisatz: Der Mieter muß für die Anwendbarkeit des § 46a Abs 4 MRG im Zeitpunkt der Anhebung nicht nur (noch immer) eine, sondern dieselbe juristische Person sein. (T4)

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

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0097187

#### **Dokumentnummer**

JJR\_19960430\_OGH0002\_0050OB02073\_96F0000\_001

**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)