

# RS OGH 1996/4/9 10Ob2073/96t, 10Ob2315/96i, 3Ob33/97t, 3Ob65/99a, 1Ob117/00p, 6Ob227/00a, 9Ob187/01t,

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.04.1996

## Norm

ABGB §1118 A1

ABGB §1118 C

MRG §30 Abs2 Z3 B

## Rechtssatz

Die Bestimmung des § 1118 ABGB soll die Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses ermöglichen, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblich nachteiligen Gebrauch davon macht. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 MRG sowie des § 1118 ABGB setzt eine wiederholte längerwährende vertragswidrige Benützung des Mietgegenstandes oder eine erhebliche Verletzung oder Drohung mit einer Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes voraus.

## Entscheidungstexte

- 10 Ob 2073/96t  
Entscheidungstext OGH 09.04.1996 10 Ob 2073/96t
- 1 Ob 2315/96i  
Entscheidungstext OGH 29.04.1997 1 Ob 2315/96i
- 3 Ob 33/97t  
Entscheidungstext OGH 16.09.1998 3 Ob 33/97t
- 3 Ob 65/99a  
Entscheidungstext OGH 28.10.1999 3 Ob 65/99a

Auch; Beisatz: Dieser Auflösungstatbestand wird durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, wodurch die erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjekts herbeigeführt oder sonstige gewichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden, erfüllt. Der vertragswidrige Gebrauch muss entweder wiederholt oder länger dauernd sein und bei Unterlassungen bedarf es einer längeren Reihe. Es kann aber auch unleidliches Verhalten im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 MRG dem ersten Fall des § 1118 ABGB unterstellt werden. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalles in ihrer Gesamtheit. (T1); Beisatz: Die nicht einmal bewusst fahrlässige Verursachung eines Wasserschadens und die eigenmächtige - wenn auch nicht mutwillige - Anbringung eines Stützbalkens

zusammen, können nicht als lang dauernde bzw wiederholte vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes qualifiziert werden, selbst wenn man außer Acht lässt, dass nach den Feststellungen der Voreigentümer das Haus bereits vor diesen Vorfällen als Abbruchhaus angesehen hatte, was ebenfalls geeignet wäre, die Schwere der Vorfälle weiter zu relativieren. (T2)

- 1 Ob 117/00p

Entscheidungstext OGH 30.05.2000 1 Ob 117/00p

Vgl; Beisatz: Bei der Beurteilung, ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch der Bestandsache vorliegt, ist von den Umständen des Einzelfalls, aber in ihrer Gesamtheit auszugehen. (T3)

- 6 Ob 227/00a

Entscheidungstext OGH 05.10.2000 6 Ob 227/00a

Auch; Beis ähnlich T1; Beisatz: Hier: Die Mieterin hat Problemstoffe auf dem Freigelände des Mietobjekts gelagert und der Geschäftsführers der Mieterin in der Dusche des Mietobjekts gereinigt, wodurch silberhaltiges Material in die Sickergrube gelangte und den Klärschlamm verunreinigte. Dadurch war eine normale Entsorgung nicht mehr möglich. (T4)

- 9 Ob 187/01t

Entscheidungstext OGH 28.11.2001 9 Ob 187/01t

nur: Ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 MRG setzt eine wiederholte längerwährende vertragswidrige Benützung des Mietgegenstandes oder eine erhebliche Verletzung oder Drohung mit einer Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes voraus. (T5)

- 1 Ob 41/02i

Entscheidungstext OGH 26.02.2002 1 Ob 41/02i

Beis wie T3; Beis wie T1 nur: Dieser Auflösungstatbestand wird durch eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, wodurch die erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjekts herbeigeführt oder sonstige gewichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden, erfüllt. (T6)

- 7 Ob 17/03f

Entscheidungstext OGH 12.02.2003 7 Ob 17/03f

Auch; Beisatz: Der Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauches liegt vor, wenn durch eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes erfolgte oder auch nur droht. (T7)

- 3 Ob 164/02t

Entscheidungstext OGH 24.04.2003 3 Ob 164/02t

Auch; Beis wie T7; Beisatz: Es kommt daher nicht darauf an, dass sich bisher die übrigen Hausbewohner durch die Beklagte nicht beschwert fühlten, kein greifbarer Nachteil im Zusammenleben im Hausverband entsprungen ist oder für die Vermieterin ein konkreter Schaden am Mietobjekt (bisher) nicht entstand. (T8)

- 3 Ob 268/02m

Entscheidungstext OGH 21.08.2003 3 Ob 268/02m

Vgl auch; Beisatz: Es genügt unter anderem bereits die drohende Schädigung der Substanz des Mietgegenstands. (T9)

- 5 Ob 145/04s

Entscheidungstext OGH 29.06.2004 5 Ob 145/04s

Vgl auch; Beis wie T3

- 10 Ob 62/04x

Entscheidungstext OGH 27.09.2005 10 Ob 62/04x

Vgl auch; Beis ähnlich wie T3

- 9 Ob 51/06z

Entscheidungstext OGH 07.06.2006 9 Ob 51/06z

Beis wie T1; Beisatz: Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls in ihrer Gesamtheit. (T10)

- 6 Ob 269/09s

Entscheidungstext OGH 14.01.2010 6 Ob 269/09s

Vgl; Beis wie T3; Beisatz: Der Aufhebungsgrund des „erheblich nachteiligen Gebrauchs“ gemäß § 1118 erster Fall ABGB liegt dann vor, wenn durch eine wiederholte oder länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen durch den Bestandnehmer wichtige ideelle oder wirtschaftliche Interessen des Vermieters verletzt werden oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgte oder auch nur droht. (T10a)

Bem: Änderung der versehentlich ein zweites Mal vergebenen Beisatznummer (T10) auf (T10a) - Jänner 2011 (T10b)

Bem: Hier: In der länger dauernden Benützung eines Ofens trotz Anschluss- und Aufstellungsmängel, weil ein Rauchfangkehrer trotz Hinweis nicht beigezogen und der Anschluss und die Aufstellung von einem Nichtfachmann durchgeführt wurde, und der daraus resultierenden Substanzgefährdung liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch. (T11)

- 3 Ob 4/10z

Entscheidungstext OGH 27.01.2010 3 Ob 4/10z

Auch; Beis wie T1; Beis wie T6; Beis wie T10a

- 3 Ob 87/10f

Entscheidungstext OGH 04.08.2010 3 Ob 87/10f

Auch

- 2 Ob 165/11w

Entscheidungstext OGH 10.11.2011 2 Ob 165/11w

Auch; Beis wie T7

- 2 Ob 164/11y

Entscheidungstext OGH 08.03.2012 2 Ob 164/11y

Auch

- 7 Ob 199/11g

Entscheidungstext OGH 28.03.2012 7 Ob 199/11g

Auch; Beisatz: Hier: Besonders rücksichtslose Durchsetzung von Sanierungsplänen unter Missachtung einer einstweiligen Vorkehrung und Begehung von Besitzstörungen. (T12)

- 2 Ob 23/13s

Entscheidungstext OGH 21.02.2013 2 Ob 23/13s

Auch

- 10 Ob 26/15v

Entscheidungstext OGH 28.04.2015 10 Ob 26/15v

Auch; Beis wie T7; Beis wie T10a

- 5 Ob 45/15a

Entscheidungstext OGH 19.05.2015 5 Ob 45/15a

Auch

- 3 Ob 5/17g

Entscheidungstext OGH 29.03.2017 3 Ob 5/17g

Auch; Beis wie T3

- 7 Ob 99/17k

Entscheidungstext OGH 05.07.2017 7 Ob 99/17k

Auch

- 1 Ob 75/17m

Entscheidungstext OGH 30.08.2017 1 Ob 75/17m

Vgl auch; Beis wie T3; Beis wie T10

- 8 Ob 123/17x

Entscheidungstext OGH 20.12.2017 8 Ob 123/17x

- 7 Ob 198/17v

Entscheidungstext OGH 21.03.2018 7 Ob 198/17v

Auch

- 7 Ob 53/18x

Entscheidungstext OGH 20.04.2018 7 Ob 53/18x

Auch

- 5 Ob 84/19t

Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 84/19t

- 8 Ob 84/20s

Entscheidungstext OGH 23.10.2020 8 Ob 84/20s

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0102020

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

07.12.2020

**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)