

**RS OGH 1988/1/20 1Ob707/87,  
7Ob78/06f, 8Ob26/12z, 7Ob53/18x**

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.01.1988

## Norm

ABGB §879 Abs1 Bllg  
ABGB §879 Abs1 CIII4  
ABGB §1118 A  
MRG §29 Abs1 Z5  
MRG §30 Abs2 Z13

## Rechtssatz

Die vertragliche Erweiterung der Auflösungsgründe des § 1118 ABGB um andere Tatbestände, mögen sie auch als Kündigungsgründe anerkannt sein, ist im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unzulässig. Ein als Auflösungsgrund (unzulässig) vereinbarter Tatbestand kann aber als Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG verstanden werden und diesen darstellen, wenn die Voraussetzungen nach dieser Gesetzesstelle vorliegen.

## Entscheidungstexte

- 1 Ob 707/87  
Entscheidungstext OGH 20.01.1988 1 Ob 707/87
- 7 Ob 78/06f  
Entscheidungstext OGH 11.10.2006 7 Ob 78/06f  
Auch; nur: Die vertragliche Erweiterung der Auflösungsgründe des § 1118 ABGB um andere Tatbestände, mögen sie auch als Kündigungsgründe anerkannt sein, ist im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unzulässig. (T1);  
Beisatz: Voraussetzung für die Aufhebung des Vertrages nach §1118 erster Fall ABGB ist, dass der Bestandnehmer die Sache erheblich nachteilig gebraucht. Allein der Umstand der Nutzung des Mietobjektes zu einem anderen Zweck muss nicht gleichzeitig einen erheblichen Nachteil für den Vermieter bedeuten. Daher verstößt eine Klausel, die dem Vermieter zur Auflösung des Vertrages berechtigt, wenn der Mieter das Mietobjekt zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken verwendet, gegen § 29 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 1118 ABGB und ist daher nach § 879 Abs 1 ABGB unwirksam. (T2);  
Beisatz: Eine Klausel, die die Voraussetzungen für die Vertragsauflösung insbesondere dadurch einschränkt, dass bereits der Mietzinsrückstand ohne Mahnung einen Auflösungsgrund darstellen soll, ist rechtsunwirksam. (T3);  
Beisatz: Wenn Klauseln von der Voraussetzung des erheblich nachteiligen Gebrauchs abgehen, sind sie gesetzwidrig und nach § 879 Abs 1 ABGB nichtig. (T4)
- 8 Ob 26/12z  
Entscheidungstext OGH 05.04.2013 8 Ob 26/12z  
nur T1
- 7 Ob 53/18x  
Entscheidungstext OGH 20.04.2018 7 Ob 53/18x  
Auch

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:RS0020872

## Im RIS seit

15.06.1997

## Zuletzt aktualisiert am

16.07.2018

**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)