jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS OGH 1966/6/21 8Ob168/66, 5Ob275/67 (5Ob276/67), 7Ob113/68, 1Ob19/71, 4Ob594/71, 7Ob198/72, 7Ob808

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.06.1966

Norm

ABGB §1118 C
MG §19 Abs2 Z4 Aa
MRG §30 Abs2 Z3 B
MRG §30 Abs2 Z3 E

Rechtssatz

1./ Zur Herstellung des Auflösungsgrundes nach§ 1118 ABGB ist in subjektiver Hinsicht kein Verschulden des Vertragspartners notwendig; es genügt vielmehr, dass sich der Mieter der Nachteiligkeit seines Gebrauches bewusst war (1 Ob 45/62 = MietSlg 9624).

2./ Unter "erheblich nachteiligem Gebrauch" ist auch nur eine wiederholte länger anhaltende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes zu verstehen, wobei es darauf ankommt, ob wichtige Interessen des Vermieters verkürzt werden oder ob eine erhebliche Verletzung des Bestandgegenstands vorgekommen ist oder auch nur droht (6 Ob 64/64 = MietSlg 16323; vgl auch MietSlg 15285). Eine physische Schädigung des Bestandgegenstands oder eines Teiles davon ist also nicht erforderlich.

3./ Bei der Beurteilung der Interessengefährdung bei einer Auflösungsklage nach§ 1118 ABGB ist kein strengerer Maßstab anzulegen als bei einer Kündigung nach § 19 Abs 2 Z 4 MG.

Entscheidungstexte

- 8 Ob 168/66
  Entscheidungstext OGH 21.06.1966 8 Ob 168/66
  Veröff: MietSlg 18210
- 5 Ob 275/67
  Entscheidungstext OGH 10.01.1968 5 Ob 275/67
  nur: Unter "erheblich nachteiligem Gebrauch" ist auch nur eine wiederholte länger anhaltende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes zu verstehen, wobei es darauf ankommt, ob wichtige Interessen des Vermieters verkürzt werden oder ob eine erhebliche Verletzung des Bestandgegenstands vorgekommen ist oder auch nur droht (6 Ob 64/64 = MietSlg 16323; vgl auch MietSlg 15285). Eine physische Schädigung des Bestandgegenstands oder eines Teiles davon ist also nicht erforderlich. (T1)

Veröff: MietSlg 20183

- 7 Ob 113/68
  Entscheidungstext OGH 22.05.1968 7 Ob 113/68
  nur: Zur Herstellung des Auflösungsgrundes nach § 1118 ABGB ist in subjektiver Hinsicht kein Verschulden des Vertragspartners notwendig; es genügt vielmehr, dass sich der Mieter der Nachteiligkeit seines Gebrauches bewusst war (1 Ob 45/62 = MietSlg 9624). Unter "erheblich nachteiligem Gebrauch" ist auch nur eine wiederholte länger anhaltende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes zu verstehen. (T2)
  Beisatz: Abreißen (= einmaliges Entfernen) eines schadhaften, wenngleich wertvollen Barockofens genügt nicht. (T3)
  Veröff: MietSlg 20382
- 1 Ob 19/71
  Entscheidungstext OGH 28.01.1971 1 Ob 19/71
  Veröff: MietSlg 23183
- 4 Ob 594/71
  Entscheidungstext OGH 12.10.1971 4 Ob 594/71
  nur T2; nur T1; Veröff: MietSlg 23184
- 7 Ob 198/72
  Entscheidungstext OGH 13.09.1972 7 Ob 198/72
  nur T1; Beisatz: Hier: § 19 (2) Z 12 MG. (T4)
  Veröff: MietSlg 24342
- 7 Ob 808/79
  Entscheidungstext OGH 10.04.1980 7 Ob 808/79
  nur T1; Beisatz: Oder die Schädigung des Rufes des Bestandgebers oder - bei Unternehmensverpachtung - seines Unternehmens droht. (T5)
- 2 Ob 573/80
  Entscheidungstext OGH 17.02.1981 2 Ob 573/80
  nur T1; Beisatz: Die Form der Gestaltung des Betriebes ist zwar dem Pächter anheimgestellt, doch muss in völliger Unterlassung des Betriebes eines Schiliftes durch einen langen Zeitraum ein erheblich nachteiliger Gebrauch und damit eine gröbliche Verletzung der im Vertrag vereinbarten Betriebspflicht erblickt werden. (T6)
  Veröff: MietSlg 33202
- 1 Ob 737/81
  Entscheidungstext OGH 18.11.1981 1 Ob 737/81
  Auch; nur: Unter "erheblich nachteiligem Gebrauch" ist auch nur eine wiederholte länger anhaltende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes zu verstehen, wobei es darauf ankommt, ob wichtige Interessen des Vermieters verkürzt werden oder ob eine erhebliche Verletzung des Bestandgegenstands vorgekommen ist oder auch nur droht. (T7)
  Veröff: MietSlg 33197
- 1 Ob 590/82
  Entscheidungstext OGH 07.07.1982 1 Ob 590/82
  nur T1
- 1 Ob 675/87
  Entscheidungstext OGH 11.11.1987 1 Ob 675/87
  nur: Zur Herstellung des Auflösungsgrundes nach § 1118 ABGB ist in subjektiver Hinsicht kein Verschulden des Vertragspartners notwendig; es genügt vielmehr, dass sich der Mieter der Nachteiligkeit seines Gebrauches bewusst war (1 Ob 45/62 = MietSlg 9624). Unter "erheblich nachteiligem Gebrauch" ist auch nur eine wiederholte länger anhaltende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes zu verstehen, wobei es darauf ankommt, ob wichtige Interessen des Vermieters verkürzt werden oder ob eine erhebliche Verletzung des Bestandgegenstands vorgekommen ist oder auch nur droht (6 Ob 64/64 = MietSlg 16323; vgl auch MietSlg 15285). Eine physische Schädigung des Bestandgegenstands oder eines Teiles davon ist also nicht erforderlich. (T8)
- 8 Ob 580/87
  Entscheidungstext OGH 11.02.1988 8 Ob 580/87

nur T2; Beisatz: Oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden oder wenn eine erhebliche Verletzung der Substanz des Bestandgegenstands erfolgt ist oder zumindest droht. (T9)

- 1 Ob 550/88
  Entscheidungstext OGH 18.05.1988 1 Ob 550/88
  nur T8; Beis wie T9
- 5 Ob 599/88
  Entscheidungstext OGH 23.05.1989 5 Ob 599/88
  nur T1; Beisatz: Dabei kommt es auf die Umstände des Einzelfalles an, die in ihrer Gesamtheit zu betrachten sind. (T10)
- 1 Ob 587/89
  Entscheidungstext OGH 24.05.1989 1 Ob 587/89
  nur T8; Beis wie T9
- 1 Ob 628/90
  Entscheidungstext OGH 12.09.1990 1 Ob 628/90
  nur T8; Veröff: WoBl 1991,136 f = MietSlg XLII/7
- 6 Ob 589/91
  Entscheidungstext OGH 23.01.1992 6 Ob 589/91
  nur T1; Beisatz: Gegen andere Eigenmächtigkeiten des Mieters ist der Vermieter nicht schutzlos; er kann die Unterlassung beziehungsweise Wiederherstellung des vorigen Zustandes begehren. (T11)
  Veröff: WoBl 1992,143
- 1 Ob 550/95
  Entscheidungstext OGH 25.04.1995 1 Ob 550/95
  nur: Zur Herstellung des Auflösungsgrundes nach § 1118 ABGB ist in subjektiver Hinsicht kein Verschulden des Vertragspartners notwendig; es genügt vielmehr, dass sich der Mieter der Nachteiligkeit seines Gebrauches bewusst war (1 Ob 45/62 = MietSlg 9624). (T12)
- 10 Ob 2073/96t
  Entscheidungstext OGH 09.04.1996 10 Ob 2073/96t
  nur T12; nur T7; Beis wie T10; Beisatz: Hier: Radikaler Schnitt von zwei Bäumen durch den Mieter in dem von ihm mit einer Wohnung mitgemieteten Gartenteil, den der Mieter zu pflegen hatte - kein "erheblich nachteiliger Gebrauch". (T13)
- 1 Ob 1504/96
  Entscheidungstext OGH 26.03.1996 1 Ob 1504/96
  nur T12
- 1 Ob 2315/96i
  Entscheidungstext OGH 29.04.1997 1 Ob 2315/96i
  nur T2, Beis wie T10
- 3 Ob 367/97k
  Entscheidungstext OGH 15.04.1998 3 Ob 367/97k
  nur T7
- 3 Ob 33/97t
  Entscheidungstext OGH 16.09.1998 3 Ob 33/97t
  Beis wie T8
- 7 Ob 51/99x
  Entscheidungstext OGH 09.03.1999 7 Ob 51/99x
  nur T12; Beisatz: Die ratio des § 1118 erster Fall ABGB stellt neben einem objektiven Nachweis der Substanzgefährdung des Hauses auf den Verlust der Vertrauenswürdigkeit des Bestandnehmers ab. (T14)
- 3 Ob 65/99a
  Entscheidungstext OGH 28.10.1999 3 Ob 65/99a
  Vgl; Beis wie T10; 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 beziehungsweise 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. (T15)

- 10 Ob 17/00y
  Entscheidungstext OGH 15.02.2000 10 Ob 17/00y
  Vgl auch; Beis wie T10
- 7 Ob 321/99b
  Entscheidungstext OGH 16.02.2000 7 Ob 321/99b
  Auch; Beis wie T1; Veröff: SZ 73/29
- 1 Ob 254/00k
  Entscheidungstext OGH 28.11.2000 1 Ob 254/00k
  Auch; Beis wie T14
- 7 Ob 225/00i
  Entscheidungstext OGH 22.11.2000 7 Ob 225/00i
  Auch; nur T12
- 3 Ob 151/02f
  Entscheidungstext OGH 23.10.2002 3 Ob 151/02f
  Auch; nur T12; Beisatz: Die Aufhebung des Vertrages setzt nur die nach gewöhnlichen Fähigkeiten zu bestimmende Erkennbarkeit der Nachteiligkeit des Verhaltens für Bestandgeberinteressen und Bestandobjekt voraus. (T16)
  Beisatz: Die wichtigen Gründe in der Person des Bestandnehmers müssen die Interessen des Bestandgebers soweit nachteilig berühren, dass sie bei objektiver Betrachtungsweise einen verständigen Bestandgeber zur Vertragsauflösung veranlassen würden und diese als gerechte, dem Sachverhalt adäquate Maßnahme erscheinen lassen. (T17)
- 7 Ob 17/03f
  Entscheidungstext OGH 12.02.2003 7 Ob 17/03f
  Auch; nur T2; Beis wie T9; Beis wie T14
- 3 Ob 164/02t
  Entscheidungstext OGH 24.04.2003 3 Ob 164/02t
  Auch; nur T2; Beis wie T9; Beisatz: Die Schädlichkeit seines Verhaltens muss dem Mieter nicht subjektiv erkennbar sein, vielmehr wird nur die nach einem generellen Maßstab von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartende Erkennbarkeit der Schädlichkeit eines bestimmten Verhaltens gefordert. (T18)
- 3 Ob 268/02m
  Entscheidungstext OGH 21.08.2003 3 Ob 268/02m
  Vgl auch; Beisatz: Der erhebliche Nachteil kann in jeder erheblichen Verletzung ideeller oder wirtschaftlicher Interessen des Vermieters liegen. Es genügt unter anderem bereits die drohende Schädigung der Substanz des Mietgegenstands. (T19)
- 9 Ob 51/06z
  Entscheidungstext OGH 07.06.2006 9 Ob 51/06z
  nur T7
- 5 Ob 235/07f
  Entscheidungstext OGH 19.02.2008 5 Ob 235/07f
  Auch; Beis wie T10; Beis wie T12; Beis wie T17; Beis wie T18; Beisatz: Die in ihrer Gesamtheit zu betrachtenden Umstände sind nicht in Einzelfakten zu zerlegen. (T20)
  Beisatz: Wenn der Bestandnehmer einem Familienangehörigen des Bestandgebers im Rahmen einer Besichtigung des Bestandobjekts einen Schlag ins Gesicht versetzt (5 mm lange Rissquetschwunde, geringfügige Zahnverletzung), dann stellt dies auch dann eine inakzeptable Belastung des Verhältnisses der Vertragspartner dar, wenn es sich beim Angehörigen um keinen „Mitbewohner" handelt. (T21)
- 8 Ob 86/08t
  Entscheidungstext OGH 14.10.2008 8 Ob 86/08t

Auch; nur T12; Beis wie T9; Beisatz: Ein Verschulden des Mieters ist nicht erforderlich. (T22)

- 7 Ob 174/08a
  Entscheidungstext OGH 22.10.2008 7 Ob 174/08a
  Auch; nur: Unter dem erheblichen nachteiligen Gebrauch ist eine länger anhaltende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts zu verstehen. (T23)
- 3 Ob 108/09t
  Entscheidungstext OGH 23.06.2009 3 Ob 108/09t
  nur T12; Beis wie T18
- 3 Ob 20/09a
  Entscheidungstext OGH 19.05.2009 3 Ob 20/09a
  Auch; nur T1; nur T12; Beisatz: Hier: Sorgloser Umgang mit Wasser, wenn dadurch Wasserschäden drohen, stellt nachteiligen Gebrauch dar. (T24)
  Veröff: SZ 2009/70
- 6 Ob 269/09s
  Entscheidungstext OGH 14.01.2010 6 Ob 269/09s
  Auch; Beis wie T10; Beis wie T16; Beis wie T22
- 3 Ob 4/10z
  Entscheidungstext OGH 27.01.2010 3 Ob 4/10z
  Auch; nur T8; nur T12; Beis wie T16
- 2 Ob 165/11w
  Entscheidungstext OGH 10.11.2011 2 Ob 165/11w
  Auch; Auch Beis wie T9
- 2 Ob 164/11y
  Entscheidungstext OGH 08.03.2012 2 Ob 164/11y
  Auch; nur T7; nur T12
- 7 Ob 199/11g
  Entscheidungstext OGH 28.03.2012 7 Ob 199/11g
  Auch; nur ähnlich T1; Beisatz: Hier: Besonders rücksichtslose Durchsetzung von Sanierungsplänen unter Missachtung einer einstweiligen Vorkehrung und Begehung von Besitzstörungen. (T25)
- 1 Ob 39/12k
  Entscheidungstext OGH 26.04.2012 1 Ob 39/12k
  nur: Zur Herstellung des Auflösungsgrundes nach § 1118 ABGB ist in subjektiver Hinsicht kein Verschulden des Vertragspartners notwendig; es genügt vielmehr, dass sich der Mieter der Nachteiligkeit seines Gebrauches bewusst war. Unter "erheblich nachteiligem Gebrauch" ist auch nur eine wiederholte länger anhaltende vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes zu verstehen, wobei es darauf ankommt, ob wichtige Interessen des Vermieters verkürzt werden oder ob eine erhebliche Verletzung des Bestandgegenstands vorgekommen ist oder auch nur droht. (T26)
  Beis wie T9; Beis wie T17; Beis wie T19 nur: Der erhebliche Nachteil kann in jeder erheblichen Verletzung ideeller oder wirtschaftlicher Interessen des Vermieters liegen. (T27)
  Beis wie T20; Beis wie T22
- 7 Ob 228/12y
  Entscheidungstext OGH 23.01.2013 7 Ob 228/12y
  Vgl auch; Beis wie T17
- 2 Ob 23/13s
  Entscheidungstext OGH 21.02.2013 2 Ob 23/13s
  Auch; nur T7; Vgl Beis wie T24
- 10 Ob 26/15v
  Entscheidungstext OGH 28.04.2015 10 Ob 26/15v
  Auch; Beis wie T17
- 4 Ob 225/15i
  Entscheidungstext OGH 23.02.2016 4 Ob 225/15i

Auch; Beis wie T10

- 3 Ob 5/17g
  Entscheidungstext OGH 29.03.2017 3 Ob 5/17g
  Vgl auch; Beis wie T24
- 7 Ob 99/17k
  Entscheidungstext OGH 05.07.2017 7 Ob 99/17k
  Vgl auch
- 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
  Auch
-

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