

Wann ist die Kündigung eines Mietverhältnisses sittenwidrig? â?? OGH 24. September 2025, 3 Ob 121/25b

## Description

### Date Created

07.01.2026

### Meta Fields

**Inhalt :** Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG tritt der Käufer einer Liegenschaft nach **Â§ 1120 ABGB** zwar in einen bestehenden **Mietvertrag** ein, kann diesen jedoch â?? wenn das Mietverhältnis nicht im Grundbuch einverleibt ist und der Käufer das Mietverhältnis nicht mit allen Rechten und Pflichten übernimmt â?? **unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auflösen**. Das Mietverhältnis wird durch den Liegenschaftserwerb nämlich in ein solches auf unbestimmte Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist umgewandelt (RS 0021133). Der Erwerber ist daher auch **an einen Kündungsverzicht**, den sein Rechtsvorgänger (Verkäufer oder dessen Rechtsvorgänger) gegenüber dem Mieter abgegeben hat, **nicht gebunden** (RS 0014444 [T1]; RS 0021133 [T10]). Da die in **Â§ 879 Abs. 1 ABGB** gesetzlich grundgelegte **Nichtigkeit von sittenwidrigen Verträgen** nach ständiger Rechtsprechung **auch für einseitige Rechtsgeschäfte** und damit **auch für eine Kündigungserklärung** gilt (RS 0016534), kann auch eine vom neuen Liegenschaftseigentümer als Rechtsnachfolger iSd **Â§ 1120 ABGB** trotz Kündungsverzichts des Rechtsvorgängers ausgesprochene Kündigung eines Mietvertrags in Einzelfällen sittenwidrig sein. Dies hat der Oberste Gerichtshof (OGH) etwa in der Entscheidung 1 Ob 501/83 bejaht. Dort hatte der voll informierte Käufer eines Grundstücks unter Berufung auf **Â§ 1120 ABGB** versucht, den von seinem Rechtsvorgänger auf 99 Jahre unter Vorauszahlung des Bestandzinses (!) abgeschlossene Mietvertrag über das seinerzeit unbebaute Grundstück, auf welchem der Mieter mit Zustimmung des ursprünglichen Vermieters auf eigene Kosten ein Wohnhaus errichtet hatte, aufzukündigen (in diesem Sinn auch 7 Ob 31/22t). In der aktuellen Entscheidung 3 Ob 121/25b war die Klägerin von einem Kaufvertrag über eine Liegenschaft mit der Begründung zurückgetreten, dass ihr von der beklagten Verkäuferin bzw. von der für diese tätigen Immobilienmaklerin vor Kaufvertragsabschluss die unrichtige Information erteilt worden sei, dass ein mit einer Mobilfunkbetreiberin bestehender Nutzungsvertrag über eine auf dem Dach des Hauses errichtete Mobilfunkantenne unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist kündbar sei, obwohl von der Rechtsvorgängerin der Beklagten ein Kündungsverzicht gegenüber der Mieterin (Mobilfunkbetreiberin) abgegeben worden sei. Die Klägerin machte aus dem Titel des Schadenersatzes frustrierte Aufwendungen in Höhe von EUR 113.130,25 geltend, scheiterte mit diesem Vorhaben aber in allen drei Instanzen. Sie hatte übersehen, dass sie an den Kündungsverzicht wegen Anwendbarkeit von **Â§ 1120 ABGB** nicht gebunden gewesen wäre, sondern den Mietvertrag für die Mobilfunkantenne nach Maßgabe der im Nutzungsvertrag enthaltenen einmonatigen Kündigungsfrist wirksam hätte aufkündigen können. Ob in diesem konkreten Fall die Kündigung wegen Sittenwidrigkeit unwirksam gewesen wäre, musste das Höchstgericht nicht beurteilen, da die Klägerin verabsäumt hatte, sich in erster Instanz auf die Sittenwidrigkeit einer allfälligen Kündigung zu stützen und dazu auch kein Prozessvorbringen erstattet hatte.