Wann ist die KÃ¼ndigung eines MietverhÃ¤ltnisses sittenwidrig? â?? OGH 24. September 2025, 3 Ob 121/25b

Description

Date Created
07.01.2026
Meta Fields
Inhalt : AuÃ?erhalb des Anwendungsbereichs des MRG tritt der **KÃ¤ufer einer Liegenschaft nach Â§ 1120 ABGB** zwar in einen bestehenden **Mietvertrag** ein, kann diesen jedoch â?? wenn das MietverhÃ¤ltnis nicht im Grundbuch einverleibt ist und der KÃ¤ufer das MietverhÃ¤ltnis nicht mit allen Rechten und Pflichten Ã¼bernimmt â?? **unter Einhaltung der gesetzlichen KÃ¼ndigungsfrist auflÃ¶sen.** Das MietverhÃ¤ltnis wird durch den Liegenschaftserwerb nÃ¤mlich in ein solches auf unbestimmte Dauer mit gesetzlicher KÃ¼ndigungsfrist umgewandelt (RS 0021133). Der Erwerber ist daher auch **an einen KÃ¼ndigungsverzicht**, den sein RechtsvorgÃ¤nger (VerkÃ¤ufer oder dessen RechtsvorgÃ¤nger) gegenÃ¼ber 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 VertrÃ¤gen** nach stÃ¤ndiger Rechtsprechung **auch fÃ¼r einseitige RechtsgeschÃ¤fte** und damit **auch fÃ¼r eine KÃ¼ndigungserklÃ¤rung** gilt (RS 0016534), kann auch eine vom neuen LiegenschaftseigentÃ¼mer als Rechtsnachfolger iSd Â§ 1120 ABGB trotz KÃ¼ndigungsverzichts des RechtsvorgÃ¤ngers ausgesprochene KÃ¼ndigung eines Mietvertrags in EinzelfÃ¤llen sittenwidrig sein Dies hat der Oberste Gerichtshof (OGH) etwa in der Entscheidung 1 Ob 501/83 bejaht. Dort hatte der voll informierte KÃ¤ufer eines GrundstÃ¼cks unter Berufung auf Â§ 1120 ABGB versucht, den von seinem RechtsvorgÃ¤nger auf 99 Jahre unter Vorauszahlung des Bestandzinses (!) abgeschlossene Mietvertrag Ã¼ber das seinerzeit unbebaute GrundstÃ¼ck, auf welchem der Mieter mit Zustimmung des ursprÃ¼nglichen Vermieters auf eigene Kosten ein Wohnhaus errichtet hatte, aufzukÃ¼ndigen (in diesem Sinn auch 7 Ob 31/22t). In der aktuellen Entscheidung 3 Ob 121/25b war die KlÃ¤gerin von einem Kaufvertrag Ã¼ber eine Liegenschaft mit der BegrÃ¼ndung zurÃ¼ckgetreten, dass ihr von der beklagten VerkÃ¤uferin bzw. von der fÃ¼r diese tÃ¤tigen Immobilienmaklerin vor Kaufvertragsabschluss die unrichtige Information erteilt worden sei, dass ein mit einer Mobilfunkbetreiberin bestehender Nutzungsvertrag Ã¼ber eine auf dem Dach des Hauses errichtete Mobilfunkantenne unter Einhaltung einer einmonatigen KÃ¼ndigungsfrist kÃ¼ndbar sei, obwohl von der RechtsvorgÃ¤ngerin der Beklagten ein KÃ¼ndigungsverzicht gegenÃ¼ber der Mieterin (Mobilfunkbetreiberin) abgegeben worden sei. Die KlÃ¤gerin machte aus dem Titel des Schadenersatzes frustrierte Aufwendungen in HÃ¶he von EUR 113.130,25 geltend, scheiterte mit diesem Vorhaben aber in allen drei Instanzen. Sie hatte Ã¼bersehen, dass sie an den KÃ¼ndigungsverzicht wegen Anwendbarkeit von Â§ 1120 ABGB nicht gebunden gewesen wÃ¤re, sondern den Mietvertrag fÃ¼r die Mobilfunkantenne nach MaÃ?gabe der im Nutzungsvertrag enthaltenen einmonatigen KÃ¼ndigungsfrist wirksam hÃ¤tte aufkÃ¼ndigen kÃ¶nnen. Ob in diesem konkreten Fall die KÃ¼ndigung wegen Sittenwidrigkeit unwirksam gewesen wÃ¤re, musste das HÃ¶chstgericht nicht beurteilen, da die KlÃ¤gerin verabsÃ¤umt hatte, sich in erster Instanz auf die Sittenwidrigkeit einer allfÃ¤lligen KÃ¼ndigung zu stÃ¼tzen und dazu auch kein Prozessvorbringen erstattet hatte.