

TE OGH 2024/12/11 6Ob223/24y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer, Dr. Faber, Mag. Pertmayr und Dr. Weber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. J*, 2. E*, beide *, vertreten durch Hohenberg Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die beklagte Partei R*, vertreten durch Mag. Martin Baumgartner, Rechtsanwalt in Fürstenfeld, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 17. Oktober 2024, GZ 5 R 98/24d-41, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Bei unterbliebener oder verspäteter Zahlung des Mietzinses hat der Mieter jene Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, welche rechtlich die Annahme eines groben Verschuldens auf seiner Seite ausschließen. Verbleibende Zweifel daran gehen zu seinen Lasten (vgl RS0069316 [T5, T6]). Ob einen Mieter am Entstehen eines Zahlungsrückstands grobes Verschulden trifft, ist eine Frage, die von den Umständen des Einzelfalls abhängt (RS0042773 [T1]). Sie bildet in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage, es sei denn, das Berufungsgericht hätte den ihm dabei eingeräumten Beurteilungsspielraum überschritten (vgl RS0042773 [T2, T3]). [1] 1. Bei unterbliebener oder verspäteter Zahlung des Mietzinses hat der Mieter jene Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, welche rechtlich die Annahme eines groben Verschuldens auf seiner Seite ausschließen. Verbleibende Zweifel daran gehen zu seinen Lasten vergleiche RS0069316 [T5, T6]). Ob einen Mieter am Entstehen eines Zahlungsrückstands grobes Verschulden trifft, ist eine Frage, die von den Umständen des Einzelfalls abhängt (RS0042773 [T1]). Sie bildet in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage, es sei denn, das Berufungsgericht hätte den ihm dabei eingeräumten Beurteilungsspielraum überschritten vergleiche RS0042773 [T2, T3]).

[2] 2. In dem hier zu beurteilenden Einzelfall hat das Berufungsgericht dem Beklagten diese Grundsätze, insbesondere die ihn treffende Behauptungs- und Beweislast, bereits erläutert. Die Revision geht weder auf die ihm gegebene Begründung, dass er im Verfahren erster Instanz gar kein Vorbringen dazu erstattet hatte, warum bei ihm vom Fehlen eines groben Verschuldens am Auflaufen des Zahlungsrückstands auszugehen wäre (vgl RS0069316 [T6])

ein, noch kann sie – anders als er meint – eine klare Fehlbeurteilung des festgestellten Sachverhalts darlegen. [2] 2. In dem hier zu beurteilenden Einzelfall hat das Berufungsgericht dem Beklagten diese Grundsätze, insbesondere die ihn treffende Behauptungs- und Beweislast, bereits erläutert. Die Revision geht weder auf die ihm gegebene Begründung, dass er im Verfahren erster Instanz gar kein Vorbringen dazu erstattet hatte, warum bei ihm vom Fehlen eines groben Verschuldens am Auflaufen des Zahlungsrückstands auszugehen wäre vergleiche RS0069316 [T6]) ein, noch kann sie – anders als er meint – eine klare Fehlbeurteilung des festgestellten Sachverhalts darlegen.

[3] 3. Es war in der Zeit, in der der Beklagte durch mehrere Monate hindurch gar keinen Mietzins zahlte, zu einer Lärmbelastung durch Mäusegetrappel und zu Schädlingsbefall der Wohnung durch Mäuse (an drei Tagen im zweiten Monat) gekommen. Hinsichtlich eines gelegentlichen Druckabfalls in der Wasserversorgungsleitung steht (nur) fest, dass es deswegen zwischen Juni 2021 und April 2023 zu insgesamt vier Beeinträchtigungen in der Dauer von jeweils ca zwei Tagen gekommen war, damit aber nicht, dass es in dem die Nichtzahlung betreffenden Zeitraum (im Jahr 2023) überhaupt und wenn ja, in welcher Dauer, zu derartigen Beeinträchtigungen gekommen war.

[4] Wenn das Berufungsgericht ausgehend davon und weiteren nicht nennenswerten Mängeln (abgeblätterter Putz an der Außenfassade, Verfärbungen und ein [einen Millimeter keinesfalls übersteigender] Riss in der Länge von 60 bis 70 cm des Putzes im Nebeneingangsbereich [Stiegenhaus], eine die Nutzung nicht beeinträchtigende schadhafte Stelle der Pflasterung vor dem Carport des Beklagten, ein defektes Außenrollo und ein Scheuern der Wohnungseingangstüre aufgrund falscher Adjustierung samt der dadurch hervorgerufenen kleinflächigen Absplitterung der äußersten Schicht des Laminatbodens in diesem Bereich) dem Beklagten vorwarf, es habe auch einem juristischen Laien klar sein müssen, dass die vorgelegenen Beeinträchtigungen keine 100%-ige Mietzinsminderung rechtfertigten, und daher die Rechtsansicht des Erstgerichts zum Vorliegen von grobem Verschulden des Beklagten am Bestehen des Zahlungsrückstands teilte, hat es den den Gerichten in dieser Frage eingeräumten Beurteilungsspielraum nicht überschritten (RS0042773 [T2, T3]).

Textnummer

E143214

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0060OB00223.24Y.1211.000

Im RIS seit

13.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

01.09.2025

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