

TE OGH 2016/4/27 3Ob62/16p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr.

Hoch als Vorsitzenden sowie die Vizepräsidentin Dr. Lovrek, die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch und die Hofrätin Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. E*****, 2. Mag. R*****, beide vertreten durch Mag. Heinz Wolfbauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei N*****, vertreten durch Dr. Christian Widl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. Jänner 2016, GZ 40 R 6/16b-49, 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.

Text

Begründung:

Die Beklagte zeigt in ihrer außerordentlichen Revision keine erhebliche Rechtsfrage auf:

Rechtliche Beurteilung

1.1. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Vermieter die Aufhebung des Mietvertrags gemäß § 1118 Fall 2 ABGB (nur) dann begehren, wenn der Mieter den rückständigen Mietzins trotz gehöriger Mahnung nicht bis zu dem der Mahnung nachfolgenden Zinstermin gezahlt hat (RIS-Justiz 1.1. Nach ständiger Rechtsprechung kann der Vermieter die Aufhebung des Mietvertrags gemäß Paragraph 1118, Fall 2 ABGB (nur) dann begehren, wenn der Mieter den rückständigen Mietzins trotz gehöriger Mahnung nicht bis zu dem der Mahnung nachfolgenden Zinstermin gezahlt hat (RIS-Justiz

RS0021152; zuletzt 3 Ob 191/15g). Entscheidend ist somit allein, ob der Vermieter die Räumungsklage auf einen in diesem Sinn qualifizierten Mietzinsrückstand stützen kann; während es darauf, ob ein „länger fortdauernder Verzug mit Mietzinszahlungen“ vorlag - wie in den im Rechtsmittel angeführten, rund 100 Jahre alten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs (zitiert in Dittrich/Tades, ABGB36 § 1118 E. 75 bzw aktuell Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner, ABGB37 § 1118 E. 75) missverständlich formuliert wurde - entgegen der Ansicht der Beklagten nicht ankommt. RS0021152; zuletzt 3 Ob 191/15g). Entscheidend ist somit allein, ob der Vermieter die Räumungsklage auf einen in diesem Sinn qualifizierten Mietzinsrückstand stützen kann; während es darauf, ob ein „länger fortdauernder Verzug mit Mietzinszahlungen“ vorlag - wie in den im Rechtsmittel angeführten, rund 100 Jahre alten Entscheidungen

des Obersten Gerichtshofs (zitiert in Dittrich/Tades, ABGB36 Paragraph 1118, E. 75 bzw aktuell Tades/Hopf/Kathrein/Stabentheiner, ABGB37 Paragraph 1118, E. 75) missverständlich formuliert wurde - entgegen der Ansicht der Beklagten nicht ankommt.

1.2. Die Vorinstanzen haben richtig erkannt, dass zwar nicht der in der Räumungsklage geltend gemachte Mietzinsrückstand für die Monate November und Dezember 2014 das Räumungsbegehren rechtfertigen konnte, wohl aber der Rückstand für Jänner 2015, der (mangels vorheriger außergerichtlicher Einmahnung) mit Zustellung der Klageausdehnung ON 5 an die Beklagte am 20. Jänner 2015 eingemahnt war (RIS-Justiz RS0020952 [T10]) und von Letzterer nicht bis zum darauffolgenden Zinstermin (5. Februar 2015) beglichen wurde, sondern nach einer Teilzahlung vom 13. Februar 2015 erst am 16. April 2015, sodass er erst nach der - die Aufhebungserklärung ersetzenden (RIS-Justiz RS0020978 [T3 und T5]; RS0020952 [T10]) - Fortsetzung des Verfahrens zur Gänze getilgt war.

2. Ob den Mieter, der - wie hier die Beklagte - nach Klageeinbringung den geschuldeten Betrag nachzahlt, am Zahlungsrückstand grobes Verschulden trifft (§ 33 Abs 2 MRG), ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig (RIS-Justiz RS0042773 [T1]). Den ihm eingeräumten Beurteilungsspielraum (RIS-Justiz RS0042773 [T3]) hat das Berufungsgericht mit seiner Rechtsansicht, das grobe Verschulden der Beklagten sei zu bejahen, weil sie nicht einmal aus Anlass des Vollzugs der pfandweisen Beschreibung am 14. Jänner 2015 dafür sorgte, dass die bestehenden Mietzinsrückstände (damals für die Monate November 2014 bis Jänner 2015) sofort abgedeckt und die künftigen Mietzinse pünktlich bezahlt wurden, und weil die Kläger überdies nach Beginn des Mietverhältnisses im April 2009 bereits in den Jahren 2010 bis 2012 insgesamt vier Mietzins- und Räumungsklagen gegen die Beklagte einbrachten, aufgrund derer diese die jeweils aushaftenden Mietzinsrückstände nachzahlte, nicht überschritten. 2. Ob den Mieter, der - wie hier die Beklagte - nach Klageeinbringung den geschuldeten Betrag nachzahlt, am Zahlungsrückstand grobes Verschulden trifft (Paragraph 33, Absatz 2, MRG), ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig (RIS-Justiz RS0042773 [T1]). Den ihm eingeräumten Beurteilungsspielraum (RIS-Justiz RS0042773 [T3]) hat das Berufungsgericht mit seiner Rechtsansicht, das grobe Verschulden der Beklagten sei zu bejahen, weil sie nicht einmal aus Anlass des Vollzugs der pfandweisen Beschreibung am 14. Jänner 2015 dafür sorgte, dass die bestehenden Mietzinsrückstände (damals für die Monate November 2014 bis Jänner 2015) sofort abgedeckt und die künftigen Mietzinse pünktlich bezahlt wurden, und weil die Kläger überdies nach Beginn des Mietverhältnisses im April 2009 bereits in den Jahren 2010 bis 2012 insgesamt vier Mietzins- und Räumungsklagen gegen die Beklagte einbrachten, aufgrund derer diese die jeweils aushaftenden Mietzinsrückstände nachzahlte, nicht überschritten.

Dass die Beklagte als Studentin über keine ausreichenden finanziellen Mittel zur Begleichung des Mietzinses verfügt und deshalb auf die Unterstützung ihres Vaters angewiesen ist, kann an dieser Beurteilung schon deshalb nichts ändern, weil sie die Wohnung nicht nur mit ihren beiden Töchtern und ihrer ebenfalls einkommenslosen Schwester bewohnt, sondern auch mit ihren Eltern, die beide berufstätig sind. Dass die Zahlungsrückstände auf vorübergehende finanzielle Schwierigkeiten ihrer Eltern bzw ihres Vaters zurückzuführen gewesen wären, hat die Beklagte nicht einmal behauptet.

Textnummer

E114464

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0030OB00062.16P.0427.000

Im RIS seit

11.05.2016

Zuletzt aktualisiert am

28.09.2021

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